

-PROJEKT-

UCHWAŁA NR .../.../21
RADY MIASTA I GMINY GOŁAŃCZ
z dnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gołańczy dla terenów w rejonie ulicy Składowej, ulicy Dworcowej i ulicy Osada.

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 Składowej, ulicy Dworcowej i ulicy Osada, 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 Składowej, ulicy Dworcowej i ulicy Osada” opracowany w skali 1:1000 stanowiący załącznik 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, rampa, pochylnia oraz innych detali wystroju architektonicznego wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 1,5 m;
- 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć, dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczających 10°.

§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.

§4. Przeznaczenie terenów oznaczono na rysunku planu symbolami:

- 1) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 2) **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 3) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 4) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 5) **IT** – tereny infrastruktury technicznej miasta;
- 6) **KDD** – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 7) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

§5. Na rysunku planu oznaczono granice terenów zamkniętych oznaczonych symbolem **TZ**.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dotyczące całego obszaru planu

§6. 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 4,0 m;
- 3) dla istniejących budynków zlokalizowanych przed wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się zachowanie, przebudowę, nadbudowę i remont, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy, oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 4) zezwala się na zachowanie istniejącej zabudowy o parametrach innych niż ustalone w Rozdziale 3 z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu tych obiektów, na zasadach zgodnych z ustaleniami tego planu;

- 5) dla istniejących budynków o dachach posiadających geometrię inną niż wskazana w ustaleniach planu dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie;
- 6) wysokości ustalone w Rozdziale 3 dotyczą kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

§7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na terenach zabudowy usługowej (U) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) dla terenów objętych opracowaniem planu należy zachować następujące dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U) odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych lub terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MW/U) odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych lub terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) w przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenie wymagającym ochrony akustycznej (MN/U i MW/U) należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych;
- 3) wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością 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, także w granicach terenu inwestycji;
- 4) w zakresie gospodarowania odpadami:
 - a) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującym w gminie Gołęcz 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 składowych 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.

§8. 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 powierzchnię biologicznie czynną w obrębie poszczególnych działek budowlanych.

§9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, które zostały oznaczone na rysunku planu:
 - a) zespół dworca kolejowego:
 - dworzec,
 - rampa,
 - budynek gospodarczy,
 - wieża ciśnień,
 - warsztaty kolejowe – lokomotywnia,
 - dyspozytornia,
 - b) budynek mieszkalny ul. Osada 19 (dawniej 6);
- 2) prace podejmowane przy obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków powinny być prowadzone przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) zachowaniu podlegają charakterystyczne bryły budynków oraz historyczny rodzaj materiałów budowlanych, kompozycja i wystrój elewacji, detal architektoniczny, wykrój otworów okiennych i drzwiowych, forma stolarki i ślusarki okiennej i stolarki drzwiowej,
 - b) zakazuje się zastosowania zewnętrznego ocieplania ścian,
 - c) wszelkie prace dotyczące zewnętrznych form obiektów wymagają uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

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

§11. 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.

§12. 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.

§13.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) ustala się minimalne szerokości nowowydzielanych działek:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN/U**, **MW/U** – 40,0 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: **U** – 20,0 m;
- 3) dla terenów, dla których plan nie ustala szerokości frontów - dowolna szerokość frontów działek budowlanych;
- 4) ustala się kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 60° - 90°.

§14.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 – Gniezno, przy realizacji nowych inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne uwzględniające wymogi ochrony wód podziemnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć w zakresie skupu i składowania surowców wtórnych.

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

- 1) wszystkie tereny w granicach planu będą obsługiwane komunikacyjnie z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 2) dla nieruchomości mających dostęp do dróg różnych kategorii, obsługa komunikacyjna powinna odbywać się z drogi posiadającej niższą kategorię, o ile nie ustalono inaczej w Rozdziale 3;
- 3) dostępność terenu do dróg wojewódzkich należy zapewnić za pomocą istniejących i projektowanych zjazdów oraz istniejących i projektowanych włączeń do dróg niższej kategorii, z zastrzeżeniem warunków ustalonych w §15 pkt. 2 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w obrębie terenu objętego planem 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 budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 2 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny znajdujących się w granicach opracowania planu,
 - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – min. 1,5 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny znajdujących się w granicach opracowania planu,
 - c) dla obiektów i lokali usługowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem §15 ust. 4 lit. d, e,
 - d) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem §15 ust. 4 lit. e,

- e) powierzchnia użytkowa, o której mowa w §15 pkt 4 lit. c, d, dotyczy części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni garaży,
 - f) należy uwzględnić przepisy odrębne w zakresie realizacji miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenie dróg publicznych i wewnętrznych, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;
- 6) zezwala się na lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą terenu objętego planem;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) ustala się powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci wodociągowej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci wodociągowej,
 - b) do czasu powiązania z siecią wodociagową dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych ujęć wody, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych z obiektów produkcyjnych i usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków przemysłowych do odpowiednich parametrów;
- 9) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się docelowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) do czasu podłączenia do sieci lub w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia do sieci dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwościami funkcji odparowującej i rozsączającej,
 - c) wody opadowe i roztopowe z terenów zabudowy usługowej (U) oraz terenów komunikacji kołowej, placów manewrowych i innych terenów 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,
 - d) na terenach zabudowy usługowej (U) dopuszcza się lokalizację obiektów do gromadzenia oraz oczyszczania wód opadowych i roztopowych w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się powiązanie terenu objętego planem z istniejącym systemem zasilania poprzez napowietrzne i kablowe linie średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 11) w zakresie sieci telekomunikacyjnej – ustala się adaptację i rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej;
- 12) dla zaopatrzenia w energię ciepłą dopuszcza się wykorzystanie źródeł grzewczych na paliwo stałe, płynne i gazowe z zastrzeżeniem §7 pkt 6;

- 13) należy uwzględnić przebieg podziemnych rurociągów drenarskich, a w przypadku ich naruszenia lub powstania kolizji należy zastosować rozwiązania zastępcze, w uzgodnieniu z administratorem urządzeń melioracji wodnych.

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000,0 m²;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą,
 - b) dopuszcza się lokalizację na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów o funkcji wyłącznie usługowej,
 - d) dopuszczalne obiekty towarzyszące: budynki gospodarcze i garażowe,
 - e) powierzchnia zabudowy: maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - min. 0,1,
 - maks. 1,2,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - h) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego: maks. 10,0 m,
 - budynku gospodarczego i garażowego: maks. 6,0 m,
 - i) geometria dachów:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45°,
 - budynku gospodarczego i garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.

§18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 2000,0 m²;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego, wbudowanych i dobudowanych lub jako odrębny budynek wolnostojący,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów o funkcji wyłącznie usługowej,
 - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące: budynki gospodarcze i garażowe,
 - d) powierzchnia zabudowy: maks. 40% powierzchni działki budowlanej,

- e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - min. 0,1,
 - maks. 1,2,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego wielorodzinnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: maks. 12,0 m,
 - budynku gospodarczego i garażowego: maks. 6,0 m,
 - h) geometria dachów:
 - budynku mieszkalnego wielorodzinnego, mieszkalno-usługowego i usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45°,
 - budynku gospodarczego i garażowego: dachy jednospadowe, dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.

§19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 400,0 m²;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, parkingi oraz dojścia i dojazdy,
 - b) powierzchnia zabudowy: maks. 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - min. 0,1,
 - maks. 0,9,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: min 5% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy: maks. 10,0 m,
 - f) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.

§20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 200,0 m²;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, parkingi oraz dojścia i dojazdy,
 - b) powierzchnia zabudowy: maks. 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - min. 0,1,
 - maks. 1,8,

- d) powierzchnia biologicznie czynna: min 5% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy: maks. 10,0 m,
 - f) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.

§21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 1500,0 m²;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury oraz dojścia i dojazdy,
 - b) powierzchnia zabudowy: maks. 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - min. 0,1,
 - maks. 1,8;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: min 0% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy: maks. 13,0 m,
 - f) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.

§22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 3000,0 m²;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury oraz dojścia i dojazdy,
 - b) powierzchnia zabudowy: maks. 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - min. 0,1,
 - maks. 1,8,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: min 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: maks. 12,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: maks. 6,0 m,
 - f) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.

§23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 400,0 m²;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki gruntu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.

§24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IT:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny infrastruktury technicznej miasta;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek - 2000,0 m²;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, ciągi piesze,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna; min. 0% powierzchni działki;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§25. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych – dojazdowych;
- 2) szerokość dróg publicznych – dojazdowych – w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 1KDD stanowi fragment drogi publicznej – dojazdowej (ul. Składowa), częściowo zlokalizowanej poza granicą opracowania planu;
- 4) w liniach rozgraniczających dróg publicznych – dojazdowych dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzenie zieleni.

§26. 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

§27. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,1%.

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

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

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy Gołańcz

UZASADNIENIE

do uchwały nr .../.../..... z dnia 2021 r.

Uchwałą Nr XXX/316/17 Rady Miasta i Gminy Gołańcz z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gołańczy dla terenów w rejonie ulicy Składowej, ulicy Dworcowej i ulicy Osada przystąpiono do opracowania niniejszego planu.

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gołańczy dla terenów w rejonie ulicy Składowej, ulicy Dworcowej i ulicy Osada jest uporządkowanie struktury przestrzennej terenów w sąsiedztwie torów kolejowych i dworca oraz umożliwienie lokalizacji usług w tej części miasta. Położenie terenu w sąsiedztwie dworca oraz w pobliżu ścisłego centrum miasta predysponuje ten obszar do celów usługowych, które będą stanowiły uzupełnienie funkcji centro twórczych oraz umożliwią wprowadzenie nowych funkcji na tereny dotychczas niezagospodarowane przy ulicy Osada.

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 tereny w sąsiedztwie torów kolejowych oraz dworca, które częściowo są niezurbanizowane. Ponadto teren znajduje się w sąsiedztwie ścisłego Centrum miasta Gołańcz. Dla obszaru objętego planem ustalono przeznaczenie terenów: MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, U – teren zabudowy usługowej, ZP – tereny zieleni urządzonej, IT – tereny infrastruktury technicznej miasta, oraz tereny dróg publicznych –

dojazdowych i dróg wewnętrznych. Przeznaczenie to nie narusza ustaleń 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.

Wgranicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków: zespół dworca kolejowego, budynek mieszkalny ul. Osada 19 (dawniej 6). W planie ustalono, że prace podejmowane przy obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków powinny być prowadzone przy zachowaniu podlegają charakterystyczne bryły budynków oraz historyczny rodzaj materiałów budowlanych, kompozycja i wystrój elewacji, detal architektoniczny, wykrój otworów okiennych i drzwiowych, forma stolarki i ślusarki okiennej i stolarki drzwiowej. Ponadto zakazuje się zastosowania zewnętrznego ocieplania ścian, a wszelkie prace dotyczące zewnętrznych form obiektów wymagają uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uwzględnienie wniosków oraz dokonanie uzgodnienia projektu planu z właściwymi instytucjami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwa 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. W przedmiotowym przypadku nie zaistniała potrzeba uwzględniania interesów publicznych.

Na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru objętego planem zmianie ulegnie przeznaczenie. Nie powinno jednak spowodować to zmiany wartości nieruchomości. W związku z powyższym nie zaistnieje możliwość pobrania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Plan wyznacza tereny przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy. Są to: projektowane poszerzenie ul. Składowej droga publiczna dojazdowa oznaczona symbolem 1KDD oraz realizacja projektowanej drogi publicznej dojazdowej (2KDD).

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 Składowej, ulicy Dworcowej i ulicy Osada, 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 Składowej, ulicy Dworcowej i ulicy Osada.

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 terenów w rejonie ulicy Składowej, ulicy Dworcowej i ulicy Osada 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 terenów w rejonie ulicy Składowej, ulicy Dworcowej i ulicy Osada nie wniesiono uwag.

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

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. Wykaz terenów funkcjonalnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

L.p.	Symbole terenów funkcjonalnych	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
- 1 -	- 2 -	- 3 -
1.	1KDD	droga publiczna - dojazdowa
2.	2KDD	droga publiczna - dojazdowa

§ 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