

**UCHWAŁA NR VIII/99/2011
RADY GMINY GOŁUCHÓW
z dnia 22.08.2011 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Popówek (obręb Macew), w części dotyczącej obszaru obejmującego teren w obrębie skrzyżowania drogi krajowej nr 12 oraz drogi powiatowej nr 4327P.

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717)¹, i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591)², oraz w związku z Uchwałą nr XXXIV/288/2010 Rady Gminy Gołuchów z dnia 28 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Popówek (obręb Macew), w części dotyczącej obszaru obejmującego teren w obrębie skrzyżowania drogi krajowej nr 12 i drogi powiatowej nr 4327P, **Rada Gminy Gołuchów uchwala, co następuje:**

Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Popówek (obręb Macew), w części dotyczącej obszaru obejmującego teren w obrębie skrzyżowania drogi krajowej nr 12 i drogi powiatowej nr 4327P składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść Uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem nr 1 do Uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będący integralnym załącznikiem nr 2 do Uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będące integralnym załącznikiem nr 3 do Uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określono na załączniku graficznym do Uchwały Nr XXXIV/288/2010 Rady Gminy Gołuchów z dnia 28 czerwca 2010 r;

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) ustalenie zasad udostępniania i kształtowania terenów pod zabudowę produkcyjną, składów, magazynów mających na celu umożliwienie przestrzennego rozwoju gminy Gołuchów, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju oraz z uwzględnieniem elementów środowiska kulturowego i środowiska naturalnego;
- 2) wyznaczenie zasad obsługi komunikacyjnej z istniejącego układu komunikacyjnego z wykluczeniem obsługi z drogi krajowej nr 12;
- 3) określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów przyległych do drogi krajowej nr 12 oraz nadanie nowych form przestrzennych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenu.

§ 3. Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

- 1) **teren** - 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

¹ Zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; Dz. U. z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; Dz. U. z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043.

² Zmiany: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; Dz. U. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; Dz. U. z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; Dz. U. z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; Dz. U. z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675.

użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;

- 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 dziale III - ustalenia szczegółowe planu;
- 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 lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem loggii, 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). Linia nieprzekraczalna zabudowy nie obowiązuje w przypadku lokalizacji portierni oraz urządzeń infrastruktury technicznej (stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, parkingów i innych urządzeń związanych z obsługą infrastruktury technicznej);
- 6) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 7) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez wszystkie budynki w stanie wykończonym położone w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu bez schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, tarasów, daszków oraz powierzchni zajmowanej przez szklarnie, altany, pergole;
- 8) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy działki budowlanej do powierzchni tej działki;
- 9) **powierzchnia całkowita zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 10) **powierzchnia całkowita kondygnacji** - należy przez to rozumieć powierzchnię kondygnacji mierzoną na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną utwardzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 13) **reklamie** - należy przez to rozumieć formy przestrzenne o charakterze reklamowym (np.: tablice, słupy, banery, szyldy, bilbordy, ekrany multimedialne) niosące przekaz informacyjny mogący wywierać wpływ na ludzką percepcję, trwale lub czasowo usytuowane w miejscach widocznych

z (perspektywy) terenów publicznych, jednocześnie nie stanowiące elementu lokalnego systemu informacji turystycznej, oznakowania nazw i numerów ulic, szyldów zwyczajowo przyjętych do oznakowania siedzib organizacji państwowych lub samorządowych oraz nie wymagające uregulowań odrębnymi przepisami; umieszczanych w przestrzeni publicznej, służących do celów informacyjnych;

- 14) **uciażliwości** – należy przez to rozumieć takie oddziaływanie na środowisko, które w niekorzystny sposób wpływa na środowisko i jego podstawowe elementy tj. wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, glebę i zasoby wód powierzchniowych, szatę roślinną, klimat akustyczny oraz powoduje emisję lub stężenia substancji i energii przekraczające poziomy uznane za dopuszczalne na podstawie przepisów odrębnych;
- 15) **strefie bezpieczeństwa od gazociągu** – to obszar wzdłuż trasy gazociągu, w którym operator sieci gazowej powinien kontrolować wszelakie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu. W strefie tej nie należy, bez zgody operatora gazociągu, wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów

§ 4.1. Dla całego obszaru objętego Uchwałą plan ustala:

- 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 zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych;
- 4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, wskaźniki intensywności zabudowy, powierzchnię biologicznie czynną oraz gabaryty obiektów i powierzchnię zabudowy;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 8) zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 9) zasady obsługi w zakresie komunikacji, rozbudowy systemu komunikacyjnego, wskaźniki w zakresie komunikacji dotyczące miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
- 10) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych;
- 11) 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. Plan nie ustala:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) zasad scalania nieruchomości;
- 3) zasad ochrony zabytków współczesnych i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 5.1. 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 przestrzennego;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) konserwatorska strefa ochrony archeologicznej – osada pradziejowa łużycko – pomorska;
- 5) przeznaczenie terenów.

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

§ 6. Plan wyodrębnia **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego** wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których plan ustala następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczony na rysunku symbolami **1Pu**;
- 2) teren rolniczy; oznaczony na rysunku planu symbolem **1R**;
- 3) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolami **1KDZ**;

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

2. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery poszczególnych terenów o danym przeznaczeniu podstawowym.

§ 8. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem (rozdział 2), oraz według ustaleń szczegółowych w zakresie obsługi komunikacyjnej (rozdział 3), w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną (rozdział 4) oraz w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony (rozdział 5).

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 9.1. Plan ustala następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu poprzez:

- 1) ustalenie obsługi komunikacyjnej opartej na drodze krajowej Nr 12, znajdującej się poza granicami opracowania niniejszego planu miejscowego oraz drodze powiatowej Nr 4327P oznaczonej na rysunku planu symbolami **1KDZ**; dostęp do drogi krajowej Nr 12 ustala się tylko poprzez skrzyżowanie w poziomie terenu z drogą powiatową Nr 4327P (**1KDZ**);
- 2) dla terenu drogi zbiorczej, ogólnodostępnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami **1KDZ** plan przyjmuje klasę drogi „Z” – zbiorczą o szerokości w liniach rozgraniczających 20m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową; w granicach objętych ustaleniami planu wyznacza się pas o szerokości w zakresie od 2,0 m do 2,5 m (zgodnie z rysunkiem planu) na docelowe poszerzenie pasa drogowego do parametrów w liniach rozgraniczających drogę zbiorczą; plan wyznacza tylko północną linię rozgraniczającą drogi zbiorczej;

2. Plan ustala obsługę komunikacyjną z drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ** - droga powiatowa nr 4327P;

3. Plan dopuszcza dodatkowe pasy ruchu, w ramach realizacji skrętów, poszerzeń ulicy lub zjazdów na nieruchomości.

4. Plan dopuszcza obsługę działek budowlanych na terenie oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Pu** z dróg wewnętrznych nie oznaczonych w planie, wytyczonych przy dokonywaniu podziału wtórnego z obowiązkiem ustalenia minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających tych dróg nie mniejszej niż 8m. Przy dokonywaniu podziału wtórnego w celu wyznaczenia dróg

wewnętrznych nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej oraz ustalenia określające prostopadłość i równoległość nowych granic podziału działki, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości.

5. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających drogi **1KDZ**, plan zakazuje lokalizacji nowych budynków i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego; plan dopuszcza lokalizację zieleni, rowów odwadniających, elementów małej architektury, pojemników na odpady, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, parkingów, ścieżek rowerowych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych.

6. W zakresie wyposażenia dróg w infrastrukturę techniczną plan ustala:

- 1) zachowanie w liniach rozgraniczających ulicy **1KDZ** istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym oraz projektowanym;
- 2) obowiązek lokalizacji projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających drogę **1KDZ**, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) obowiązek realizacji systemu uzbrojenia na warunkach określonych poprzez właściwego zarządcę dla danej sieci (systemu).

7. W zakresie wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:

- 1) co najmniej 30 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 100 zatrudnionych na jednej zmianie roboczej;
- 2) co najmniej 5 miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych;

8. Plan ustala obowiązek zagospodarowania i urządzenia powierzchni terenu przestrzeni ogólnodostępnych w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym.

Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną

§ 10. 1. Plan ustala zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia, na warunkach określonych poprzez właściwego dla danej sieci (systemu) zarządcę.

2. Plan ustala obowiązek lokalizacji projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających ulic oraz w miarę możliwości w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.

3. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków i inne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan ustala obowiązek uzgodnienia konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wszystkich prac ziemnych związanych z infrastrukturalnymi inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 50 m i szerszymi niż 50 cm, z właściwym Konserwatorem Zabytków.

§ 11. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę z sieci wodociągowej, w oparciu o projektowaną sieć wodociągową rozbudowywanej stosownie do potrzeb lokalnych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 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) zaopatrzenie w wodę na cele p.poż. lub produkcyjne w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociągowej, należy zapewnić poprzez budowę zbiorników retencyjnych, zbiorników przeciwpożarowych lub indywidualnych ujęć wody.

§ 12. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków plan ustala:

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych w systemie kanalizacji zbiorczej, poprzez projektowaną sieć kanalizacyjną;
- 2) obowiązek podłączenia wszystkich działek budowlanych do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu,
- 3) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego;
- 4) możliwość lokalizacji przepompowni ścieków na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy linii rozgraniczającej ulicy pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy,
- 5) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych (technologicznych), nakazuje się podczyszczać te ścieki zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi sposoby realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych.

2. Plan ustala zakaz wprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do rowów przydrożnych, do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

§ 13. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych plan ustala:

- 1) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg, terenów produkcyjnych, składów i magazynów do projektowanej lokalnej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek i do istniejących rowów odwadniających, zgodnie z przepisami szczególnymi, a następnie systemem rowów odwadniających do wód płynących;
- 3) obowiązek, z utwardzonych terenów dróg, odprowadzania podczyszczonych wód opadowych i roztopowych przez urządzenia ściekowe (płaskie, korytkowe lub kryte) i studzienki do kanalizacji deszczowej, a do czasu jej wybudowania przykanalikiem lub ściekiem podchodnikowym do rowu przydrożnego;
- 4) kształtowanie powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami własności,
- 5) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów.

§ 14. W zakresie elektroenergetyki plan ustala:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej:
 - a) istniejąca sieć średniego napięcia SN15kV i niskiego napięcia 0,4kV;
- 2) dla istniejącej sieci elektroenergetycznej SN 15kV plan wyznacza wydzielone pasy ochronne o szerokości 6,0 m od osi linii;

- 3) zasilanie w energię elektryczną odbiorców w zabudowie produkcyjnej, składów i magazynów z sieci średniego i niskiego napięcia; bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia,
- 4) budowę sieci urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w oparciu o warunki przyłączeniowe i umowy przyłączeniowe zawierane przez właściwego zarządcę sieci z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci; ilość i lokalizacja stacji trafo SN/nn będzie wynikać ze zgłoszenia zaopatrzenia na moc w realizowanych inwestycjach;
- 5) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic;
- 6) wszystkie istniejące w granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie.
- 7) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych, która koliduje z planowanym zagospodarowaniem terenów; przebudowa sieci na warunkach określonych przez właściwego zarządcę sieci.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej sieci gazowej średniego i wysokiego ciśnienia;
- 2) rozbudowę sieci gazowej na warunkach określonych przez właściwy Zakład Gazowniczy;
- 3) zasady budowy gazociągów w drogach muszą być zgodne z aktualnym Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- 4) na terenach zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów lokalizacja szafek w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci;

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w energię ciepłą z:
 - a) lokalnych kotłowni wolnostojących lub wbudowanych w obiekty produkcyjne, składów i magazynów;
- 2) obowiązek stosowania paliw ekologicznych, zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin, tj. gaz, energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy, węgiel niskosiarkowy;
- 3) możliwość zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych tj. energia słońca, biomasy i inne.

§ 17. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
- 2) obowiązek zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

§ 18. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

- 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.

Rozdział 5. Ustalenia szczegółowe dla terenów w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony

§ 19. Teren oznaczony na rysunku planu symbolami 1Pu.

1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjnej, składy, magazyny;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – obiekty usługowe, zabudowa o funkcji administracyjno – biurowej , wolnostojące budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym, miejsc składowania odpadów nietoksycznych i złomu metali, drogi wewnętrzne, parkingi, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) plan dopuszcza czasowe zachowanie istniejącej zagrody do czasu przekształcenia działki budowlanej na funkcje docelowe; plan ustala zakaz działań utrwalających zabudowę zagrodową takich jak rozbudowa lub przebudowa budynków;

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu plan ustala:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m²;
- 2) wyklucza się możliwość obsługi komunikacyjnej poprzez bezpośrednie zjazdy z drogi krajowej nr 12;
- 3) ze względu na lokalizację w granicach planu linii radiolinii wraz ze strefami ochronnymi, plan ustala obowiązek uzgodnienia z właściwym zarządcą, lokalizacji zabudowy wyższej niż 12,0 m;
- 4) planowane inwestycje o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;
- 5) w zakresie zagospodarowania w pasie ochronnym od istniejącej sieci elektroenergetycznej SN 15kV:
 - a) zakaz lokalizacji budynków, budowli w tym masztów;
 - b) zakaz lokalizacji zieleni wysokiej;
 - c) powyższe ustalenia przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu linii;
- 6) dla wyznaczonego w planie podstawowego i dopuszczalnego przeznaczenia budynków minimalna odległość podstawowa projektowanych (naziemnych) obiektów budowlanych od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 wynosi 25,0 m na stronę od zewnętrznej ściany gazociągu – całkowita strefa bezpieczeństwa wynosi 50 m powiększona o przekrój gazociągu;
- 7) w przypadku lokalizacji na terenie naziemnych składów materiałów i płynów łatwo zapalnych i stacji benzynowej minimalną odległość podstawową tych obiektów od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200(określoną w pkt. 6) należy zwiększyć do 35,0 m;
- 8) za zgodą właściwego zarządcy sieci, dopuszcza się zmniejszenie minimalnej odległości podstawowej obiektów budowlanych i innych elementów zagospodarowania terenu od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200, po wykonaniu odpowiednich badań technicznych określających stan sieci oraz określeniu przez operatora gazociągu warunków technicznych;
- 9) szczegółowe zagospodarowanie terenu w strefie bezpieczeństwa gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 należy każdorazowo uzgodnić z właściwym zarządcą sieci gazowej;
- 10) plan wyznacza strefę bezpieczeństwa od rurociągu paliwowego dalekosiężnego - 30,0 m, po 15,0m na stronę od osi rurociągu;
- 11) zagospodarowanie w strefie bezpieczeństwa od rurociągu dalekosiężnego zgodnie z aktualnym Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie: strefa bezpieczeństwa może być użytkowana według pierwotnego przeznaczenia, lecz wewnątrz tej strefy nie dopuszcza się wznoszenia budowli oraz składowania materiałów palnych;

3. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, ze względu na występowanie na tych terenach istniejących urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji Wielkopolskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych plan ustala:

- 1) na terenie występują urządzenia melioracyjne:
 - a) obowiązek rozwiązywania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych;
 - b) na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne obowiązek uzgodnienia projektu planowanych inwestycji ziemnych i kubaturowych, na etapie pozwolenia na budowę z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych;
 - 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;
 - d) obowiązek utrzymania urządzeń melioracyjnych przez właścicieli działek budowlanych na których zlokalizowane są urządzenia melioracyjne, naprawę i konserwację urządzeń melioracyjnych w granicach działki budowlanej w tym na konserwację rowu melioracyjnego, w terminach i z częstotliwością zapewniającą jego dobry stan techniczny (nie rzadziej niż raz w roku kalendarzowym);
- 2) obowiązek zapewnienia dostępu do istniejących rowów melioracyjnych R-B11 i R-B12 właściwemu zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych w celu konserwacji rowu, zapewnienia bezpieczeństwa jego użytkowania i ochrony przed jego ewentualnym, uciążliwym oddziaływaniem.

4. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego plan ustala:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w aktualnym rozporządzeniu Rady Ministrów z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz z wyłączeniem przedsięwzięć:
 - a) instalacji do prażenia lub spiekania rud metali w tym rudy siarczkowej, w wyłączeniu rud żelaza;
 - b) instalacji do prażenia i spiekania rudy żelaza o przerobie rudy żelaza nie mniejszym niż 500 000 ton na rok;
 - c) instalacji do obróbki metali żelaznych:
 - kuźnie z młotami o energii większej niż 50kJ na młot, o łącznej mocy cieplnej większej niż 20MW;
 - walcownie o zdolności produkcyjnej stali surowej większej niż 20 ton na godzinę;
 - do nakładania powłok metalicznych z wsadem stali większym niż 2 tony na godzinę;
 - d) instalacji do wtórnego wytopu metali nieżelaznych lub ich stopów, w tym oczyszczania, odlewania lub przetwarzania metali z odzysku, o zdolności produkcyjnej wytopu większej niż 4 tony na dobę w przypadku ołowiu lub kadmu oraz większej niż 20 ton na dobę w przypadku pozostałych metali z wyłączeniem metali szlachetnych.
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności produkcyjnej i usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości standardów jakości środowiska określonych w aktualnym prawodawstwie z zakresu ochrony środowiska.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan ustala konserwatorską strefę ochrony archeologicznej, obejmującą obszar istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych, w której ustala się:

- 1) obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych nad wszystkimi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi;

- 2) obowiązek uzyskania zgody na prowadzenie nadzorów archeologicznych od właściwego konserwatora zabytków, nie później niż na 14 dni przed rozpoczęciem budowy inwestycji;
- 3) obowiązek wykonania badań archeologicznych w sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego; w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane należy przerwać a teren udostępnić do badań archeologicznych;
- 4) wszystkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy zabezpieczyć i powiadomić właściwego konserwatora zabytków o ich istnieniu;
- 5) możliwość powiększenia strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk archeologicznych i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych.

6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan ustala:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z uwzględnieniem 25,0 m (a przypadku stacji benzynowej – 35,0 m) strefy bezpieczeństwa od gazociągu DN 200, z możliwością odstępstwa po spełnieniu warunków określonego w §19 ust. 2 pkt 8; ograniczenie strefy poprzez spełnieniu warunków określonego w §19 ust. 2 pkt 8 umożliwi realizację zabudowy zgodnie z wyznaczoną od strony drogi krajowej nr 12 nieprzekraczalną linią zabudowy oraz umożliwi lokalizację innych elementów zagospodarowania terenu – parkingów, dróg wewnętrznych i innych;
- 2) lokalizację budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 50,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 12, tak aby znalazły się poza zasięgiem uciążliwości drogi takich jak: hałas, drgania, wibracja, zanieczyszczenie powietrza, określonym w przepisach o ochronie środowiska;
- 3) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 4) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 5) możliwość grodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem przesł o maksymalnej wysokości do 1,8 m;
- 6) realizację pasa zieleni wysokiej o szerokości minimum 5 m w postaci pasów nasadzeń roślinnych (wysokiej i średniowysokiej, z 50% udziałem zieleni zimozielonej) pełniących funkcję izolacji optycznej wzdłuż drogi powiatowej nr 4327P i północnej granicy obszaru objętego ustaleniami planu.
- 7) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
 - a) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie;
 - b) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na ogrodzeniach;
 - c) zakaz lokalizacji reklam stanowiących informację komercyjną o działalności nie związanej z miejscem lokalizacji reklamy;
 - d) zakaz lokalizacji reklam multimedialnych.

7. W zakresie podziału nieruchomości:

- 1) plan dopuszcza 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;
- 2) plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej jednej z dróg ogólnodostępnych z których działka ma obsługę komunikacyjną;
 - b) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 5 000 m²;
 - c) szerokość granicy działki od strony drogi publicznej dla nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 50,0 m;
- 3) przy podziale nieruchomości należy uwzględnić zachowanie minimalnej odległości podstawowej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 (tj. po 25,0 m po obu stronach osi gazociągu);

8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu plan ustala:

1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne; rzędna parteru nie więcej niż 65 cm, wysokość budynku do kalenicy nie więcej niż 12,0 m,
 - b) wysokość obiektów wieżowych i części budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji – mierzona od poziomu gruntu do górnej płaszczyzny konstrukcji lub przekrycia tej konstrukcji nie więcej niż 25,0 m;
 - c) możliwość lokalizacji masztów do wysokości nie więcej niż 50,0 m, nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
 - d) lokalizacja pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku produkcyjnego z wyjątkiem budynków i obiektów wynikających z technologii funkcjonowania budynku o funkcji podstawowej (rampy gospodarcze, portiernia);
 - e) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków, z wyjątkiem kolorów zgodnych z znakiem firmowym inwestora;
 - f) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
- 2) dachy budynków o spadku połaci dachowych do 45°; możliwość realizacji dachów powłokowych wynikających z konstrukcji pokrycia dachowego;
- 3) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) nie mniej niż 0,2
 - b) nie więcej niż 1,0.

§ 20. Teren oznaczony na rysunku planu symbolami **1R**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające –drogi gruntowe, stacje transformatorowe i inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu plan ustala:

- 1) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych i innych elementów infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków i budowli z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

- 3) planowane inwestycje o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;
- 4) ze względu na lokalizację w granicach planu linii radiolinii wraz ze strefami ochronnymi, plan ustala obowiązek uzgodnienia z właściwym zarządcą, lokalizacji obiektów budowlanych wyższych niż 12,0 m;
- 5) plan wyznacza strefę bezpieczeństwa od rurociągu paliwowego dalekosiężnego - 30,0 m, po 15,0m na stronę od osi rurociągu;
- 6) zagospodarowanie w strefie bezpieczeństwa od rurociągu dalekosiężnego zgodnie z aktualnym Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie: strefa bezpieczeństwa może być użytkowana według pierwotnego przeznaczenia, lecz wewnątrz tej strefy nie dopuszcza się wznoszenia budowli oraz składowania materiałów palnych;

3. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, ze względu na występowanie na tych terenach istniejących urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji Wielkopolskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych plan ustala:

- 1) na terenie występują urządzenia melioracyjne:
 - a) obowiązek rozwiązywania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych;
 - b) na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne obowiązek uzgodnienia projektu planowanych obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury, na etapie pozwolenia na budowę z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych;
 - 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;
 - d) obowiązek utrzymania urządzeń melioracyjnych przez właścicieli działek budowlanych na których zlokalizowane są urządzenia melioracyjne, naprawę i konserwację urządzeń melioracyjnych w granicach działki budowlanej w tym na konserwację rowu melioracyjnego, w terminach i z częstotliwością zapewniającą jego dobry stan techniczny (nie rzadziej niż raz w roku kalendarzowym);
- 2) obowiązek zapewnienia dostępu do istniejących rowów melioracyjnych R-B11 i R-B12 właściwemu zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych w celu konserwacji rowu, zapewnienia bezpieczeństwa jego użytkowania i ochrony przed jego ewentualnym, uciążliwym oddziaływaniem.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan ustala konserwatorską strefę ochrony archeologicznej, obejmującą obszar istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych, w której ustala się:

- 1) obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych nad wszystkimi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi;
- 2) obowiązek uzyskania zgody na prowadzenie nadzorów archeologicznych od właściwego konserwatora zabytków, nie później niż na 14 dni przed rozpoczęciem budowy inwestycji;
- 3) obowiązek wykonania badań archeologicznych w sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego; w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane należy przerwać a teren udostępnić do badań archeologicznych;
- 4) wszystkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy zabezpieczyć i powiadomić właściwego konserwatora zabytków o ich istnieniu;
- 5) możliwość powiększenia strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk archeologicznych i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych.

**Rozdział 6 . Ustalenia wysokości stawki procentowej
od wzrostu wartości nieruchomości**

§ 21. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości plan ustala w wysokości 30%;

Rozdział 7. Ustalenia końcowe

§ 22. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza Wójtowi Gminy Gołuchów.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady

/-/ Jan Sobczak