

UCHWAŁA NR XV/152/2016
RADY GMINY GOŁUCHÓW

z dnia 19 lutego 2016 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Krzywosądowie
wzdłuż drogi krajowej nr 11 Gmina Gołuchów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 i poz. 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Krzywosądowie wzdłuż drogi krajowej nr 11 Gmina Gołuchów, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów” (Uchwała Nr V/50/2011 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 marca 2011 r.), zwany dalej „planem”.

2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1 : 2 000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Krzywosądowie wzdłuż drogi krajowej nr 11 Gmina Gołuchów;
- 2) załącznik Nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Gołuchów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Gołuchów o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 2) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 3) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian pierwszej kondygnacji na powierzchnię terenu;
- 4) reklamie - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 5) szyldzie - należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 6) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablicę z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych.

§ 3. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów handlu hurtowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) reklam i szyldów,
 - d) urządzeń budowlanych, dojazdów i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy,
 - f) przejść pieszych oraz pieszo-rowerowych,
 - g) kondygnacji podziemnych.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
 - c) segregację, gromadzenie i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się:
 - a) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) stosowanie zasad akustyki budowlanej i architektonicznej w budynkach, znajdujących się w strefie ponadnormatywnego oddziaływania hałasu od dróg.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się:
 - a) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalną intensywność zabudowy, wynoszącą 0,10,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy, wynoszącą 0,80,
 - e) dowolną geometrię dachu,
 - f) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie większa niż 10,00 m,
 - g) wysokość budynków garażowego lub gospodarczego: 1 kondygnacja nadziemna i nie większa niż 5,50 m,
 - h) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000,0 m²,
 - i) całkowity zakaz wydzielania nowych działek z bezpośrednią obsługą komunikacyjną z drogi krajowej nr 11,
 - j) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na działce budowlanej, zgodnie z ust. 5, pkt 1,
 - k) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych,
 - l) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu dopuszcza się przy ich rozbudowie, nadbudowie, przebudowie zastosowanie innych parametrów niż określonych w niniejszym punkcie, przy zachowaniu wysokości określonej w pkt 1 lit. g. Jeżeli wysokość budynków istniejących w dniu uchwalenia planu jest wyższa niż ustalona w pkt 1 lit. g dopuszcza się jej zachowanie,

m) w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu ustala się stosowanie zabezpieczeń zmniejszających uciążliwości wywołane ruchem drogowym w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi lokalizowanych w strefie negatywnego oddziaływania drogi krajowej nr 11.

2) dopuszcza się:

- a) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozwoju gospodarstwa rolnego,
- b) remont i przebudowę budynków istniejących w dniu uchwalenia planu,
- c) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków,
- d) rozbudowę budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych przed wskazaną na rysunku planu linią zabudowy, maksymalnie do linii, którą tworzą frontowe elewacje tych budynków,
- e) lokalizację:
 - wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych na jednej działce budowlanej,
 - dojść i dojazdów,
 - budynków garażowych i gospodarczych w granicy działki.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w zależności od funkcji dla nowych i rozbudowywanych obiektów na działce budowlanej, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na każdy budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego na cele usługowe,
 - b) na każdych 10 zatrudnionych - 3 stanowiska postojowe, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali handlowych - 4 stanowiska postojowe, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych - 3 stanowiska postojowe w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 3) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci:
 - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej,
 - b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 4) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 5) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu jej powstania;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej z dopuszczeniem zagospodarowania w granicach działki budowlanej lub w zbiornikach retencyjnych;
- 7) w zakresie sieci elektroenergetycznej dopuszcza się lokalizację wolno stojących stacji transformatorowych.

§ 4.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) reklam i szyldów;
- 3) urządzeń budowlanych, dojazdów i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy;
- 5) kondygnacji podziemnych.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się:

- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
- c) segregację, gromadzenie i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się:

- a) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- b) stosowanie zasad akustyki budowlanej i architektonicznej w budynkach, znajdujących się w strefie ponadnormatywnego oddziaływania hałasu od dróg.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy na działce budowlanej, zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu,
- b) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalną intensywność zabudowy, wynoszącą 0,10,
- e) maksymalną intensywność zabudowy, wynoszącą 0,80,
- f) dowolną geometrię dachu,
- g) wysokość budynków mieszkalnych: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie większa niż 10,0 m,
- h) wysokość pozostałych budynków : nie większa niż 10 m,
- i) wysokość budowli rolniczych nie większą niż 15,0 m
- j) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000,0 m²,
- k) całkowity zakaz wydzielania nowych działek z bezpośrednią obsługą komunikacyjną z drogi krajowej nr 11,
- l) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na działce budowlanej, zgodnie z ust. 5, pkt 1,
- m) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych,
- n) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu dopuszcza się przy ich rozbudowie, nadbudowie, przebudowie zastosowanie innych parametrów niż określonych w niniejszym punkcie, przy zachowaniu wysokości określonej w pkt 1 lit. g-i. Jeżeli wysokość budynków istniejących w dniu uchwalenia planu jest wyższa niż ustalona w pkt 1 lit. g-i dopuszcza się jej zachowanie.
- o) w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu ustala się stosowanie zabezpieczeń zmniejszających uciążliwość wywołane ruchem drogowym w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi lokalizowanych w strefie negatywnego oddziaływania drogi krajowej nr 11.

2) dopuszcza się:

a) lokalizację:

- budowli rolniczych,
- wolno stojących budynków służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego, w tym między innymi inwentarskich, garażowych, gospodarczych nie wyższych niż 12,0 m,
- dojść i dojazdów,
- budynków garażowych i gospodarczych w granicy działki,

b) łączenie działek budowlanych,

c) remont i przebudowę budynków istniejących w dniu uchwalenia planu,

d) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków,

e) rozbudowę budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych przed wskazaną na rysunku planu linią zabudowy, maksymalnie do linii, którą tworzą frontowe elewacje tych budynków.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w zależności od funkcji dla nowych i rozbudowywanych obiektów na działce budowlanej, w łącznej liczbie nie mniejszej niż na każdy budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej 2 stanowiska postojowe;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 3) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci:
 - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej,
 - b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 4) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 5) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu jej powstania;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej z dopuszczeniem zagospodarowania w granicach działki budowlanej lub w zbiornikach retencyjnych;
- 7) w zakresie sieci elektroenergetycznej dopuszcza się lokalizację wolno stojących stacji transformatorowych.

§ 5.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/P, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową lub obiekty produkcyjne, składy i magazyny z dopuszczeniem budowy lub rozbudowy obiektów służących prowadzeniu gospodarstw rolnych i ogrodnich.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się lokalizację:

- 1) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) parkingów i placów przeładunkowych;
- 3) ogrodzeń o wysokości nie większej niż 2,2 m;
- 4) kondygnacji podziemnych;
- 5) sieci infrastruktury technicznej;
- 6) obiektów małej architektury;
- 7) wolno stojących reklam, o powierzchni reklamowej nie większej niż 10,0 m², zlokalizowanych w odległości nie mniejszej niż 25,0 m od drogi krajowej nr 11, po uzgodnieniu z zarządcą drogi, oraz nie mniejszej niż 5,0 m od pozostałych dróg publicznych;
- 8) wolno stojących szyldów;

- 9) reklam i szyldów na elewacji budynku, o łącznej powierzchni nie większej niż 20% powierzchni danej elewacji budynku;
- 10) szyldów na ogrodzeniach, o łącznej powierzchni nie większej niż 5,0 m²;
- 11) wolno stojących stacji transformatorowych, wolno stojących awaryjnych agregatów prądotwórczych;
- 12) stanowisk postojowych w kondygnacjach podziemnych;
- 13) tablic informacyjnych.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) uwzględnienie obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) segregację, gromadzenie i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu jej powstania;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej z dopuszczeniem zagospodarowania w granicach działki budowlanej lub w zbiornikach retencyjnych;
- 6) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych, przed odprowadzeniem ich do odbiorników, w odpowiednich urządzeniach jak separatory substancji olejowych, osadniki, piaskowniki, minimalizujących możliwość przedostania się zanieczyszczeń do gruntu, gleby i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi komfortu akustycznego,

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40%;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 20%;
- 4) minimalną intensywność zabudowy, wynoszącą 0,10;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy, wynoszącą 2,50;
- 6) wysokość budynków nie większą niż 12 m;
- 7) wysokość budynków nie większą niż 20 m w strefie podwyższonej zabudowy wskazanej na rysunku planu;
- 8) dowolną geometrię dachów;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż 2000 m², z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną;
- 10) zapewnienie dostępu do drogi publicznej wszystkim nowo wydzielanym działkom;
- 11) całkowity zakaz wydzielania nowych działek z obsługą komunikacyjną z drogi krajowej nr 11,
- 12) możliwość zachowania istniejących budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 13) w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu stosowanie zabezpieczeń zmniejszających uciążliwość wywołane ruchem drogowym w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi lokalizowanych w strefie negatywnego oddziaływania drogi krajowej nr 11,
- 14) możliwość remontu i przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu,
- 15) możliwość zachowania istniejących w dniu uchwalenia planu budynków,
- 16) możliwość rozbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, zlokalizowanych przed wskazaną na rysunku planu linią zabudowy, maksymalnie do linii, którą tworzą frontowe elewacje tych budynków.

5. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dostęp do przyległych dróg publicznych;
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej nr 11, z wyjątkiem terenów obejmujących działki posiadające bezpośredni zjazd na dzień uchwalenia planu oraz terenów obejmujących działki wykorzystujące te zjazdy do obsługi funkcji istniejących na dzień uchwalenia planu,
- 3) zakaz obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej nr 11 dla nowych obiektów budowlanych realizowanych po wejściu w życie planu, z wyjątkiem robót budowlanych wskazanych w ust 4 pkt 14 i 16 oraz nowych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z ustaleniami planu, stanowiących uzupełnienie funkcji istniejącej na dzień wejścia w życie planu,
- 4) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w ilości łącznej nie mniejszej niż:
 - a) na każdych rozpoczętych 10 zatrudnionych: 3 stanowiska postojowe,
 - b) należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 6) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 7) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu jej powstania;
- 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej z dopuszczeniem zagospodarowania w granicach działki budowlanej lub w zbiornikach retencyjnych;
- 9) w zakresie sieci elektroenergetycznej dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

§ 6. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gołuchów.

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

Przewodniczący Rady

/-/ Jan Sobczak