

Uchwała Nr/...../2022

Rady Gminy Gołuchów

z dnia..... 2022 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 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Uchwała 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 30.03.2011 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;
- 4) załącznik Nr 4 - stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

§ 2

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków na działce 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) 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową.

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

- 1) obiektów małej architektury,
- 2) sztyldów na kondygnacjach parterowych o powierzchni nie większej niż 0,5 m²,
- 3) dojeżdż, dojazdów i sieci infrastruktury technicznej,
- 4) kondygnacji podziemnych.

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

- 1) ustala się:
 - a) dla terenu 2MN/U ochronę konserwatorską wyglądu zewnętrznego i wewnętrznego oraz całej substancji zabytkowej dla wiatraka wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej.

958/Wlkp/A na terenie 2MN/U, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem jego rozbiórki i translokacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,

c) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych;

2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 25 m;

3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

1) ustala się:

a) lokalizację jednego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego lub mieszkaniowo-usługowego lub usługowego na działce budowlanej,

b) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalną intensywność zabudowy, wynoszącą 0,1,

e) maksymalną intensywność zabudowy, wynoszącą 0,8,

f) dowolną geometrię dachu,

g) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie większa niż:

- z dachem stromym 10 m,

- z dachem płaskim 8 m,

h) wysokość budynków garażowego lub gospodarczego: 1 kondygnacja nadziemna i nie większa niż:

- z dachem stromym 5,50 m,

- z dachem płaskim 3 m,

i) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną,

j) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej, zgodnie z ust. 7. pkt 1), lit. a,

k) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, z uwzględnieniem lit. l,

l) dla terenu 4MN/U obsługę komunikacyjną z terenu KD-D;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację jednego budynku garażowo-gospodarczego na działce budowlanej,

b) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków,

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

d) lokalizację:

- wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych,

- budynków garażowych i gospodarczych w granicy działki.

6. 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, w tym dla terenu 2MN/U elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV oraz niskiego napięcia 0,4 kV wraz z pasem terenu ochronnego o szerokości odpowiednio: 5 m i 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, zgodnie z rysunkiem planu.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, dla nowych i rozbudowywanych obiektów na działce budowlanej, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - na każdy wydzielony lokal mieszkalny: 2 stanowiska,
 - na każdym 10 zatrudnionych - 3 stanowiska postojowe, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali handlowych - 4 stanowiska postojowe, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych - 3 stanowiska postojowe w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci,
- c) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej,
- d) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu jej powstania,
- e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych z dopuszczeniem odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
- f) stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;

2) dopuszcza się:

- a) roboty budowlane w zakresie sieci:
 - infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej,
 - systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego,
- b) w zakresie sieci elektroenergetycznej lokalizację wolno stojących stacji transformatorowych.

§ 4

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.

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

- 1) obiektów małej architektury,
- 2) sztyków na kondygnacjach parterowych o powierzchni nie większej niż 5 m²,
- 3) dojść, dojazdów i sieci infrastruktury technicznej,
- 4) kondygnacji podziemnych.

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

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
- b) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych,

2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) lokalizację jednego budynku usługowego na działce budowlanej;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalną intensywność zabudowy, wynoszącą 0,1;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy, wynoszącą 1;
- 6) dowolną geometrię dachu;
- 7) wysokość budynków: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, nie większa niż:
 - a) z dachem stromym 10 m,
 - b) z dachem płaskim 9 m;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m², z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną;
- 9) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej, zgodnie z ust. 6. pkt 1), lit. a,
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

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

- 1) ustala się:
 - a) wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, dla nowych i rozbudowywanych obiektów na działce budowlanej, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - na każdych 10 zatrudnionych - 3 stanowiska postojowe, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali handlowych - 4 stanowiska postojowe, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych - 3 stanowiska postojowe w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci,
 - c) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej,
 - d) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu jej powstania,
 - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych z dopuszczeniem odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - f) stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) roboty budowlane w zakresie sieci:
 - infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej,
 - systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego,
 - b) w zakresie sieci elektroenergetycznej lokalizację wolno stojących stacji transformatorowych.

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 ogrodniczych.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów małej architektury;
 - 2) sztyldów na kondygnacjach parterowych o powierzchni nie większej niż $0,5 \text{ m}^2$;
 - 3) dojść, dojazdów i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) kondygnacji podziemnych.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) ustala się:
 - a) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - b) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
 - 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m^2 ;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 25 m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110° .

Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

5. 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 0,1,
 - e) maksymalną intensywność zabudowy, wynoszącą 0,8,
 - 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:
 - z dachem stromym 10 m,
 - z dachem płaskim 8 m,
 - h) wysokość pozostałych budynków nie większa niż 10 m,
 - i) wysokość budowli rolniczych nie większa niż 15 m,
 - j) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na działce budowlanej, zgodnie z ust. 6. pkt 1), lit. a,
 - k) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych,
 - l) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu ustala się przy ich rozbudowie, nadbudowie, przebudowie stosowanie parametrów określonych w niniejszym punkcie,
 - m) 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 10 m,
 - budynków garażowych i gospodarczych w granicy działki,
 - b) łączenie działek budowlanych,

- c) zachowanie i przebudowę budynków istniejących w dniu uchwalenia planu,
 - 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.
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się:
 - a) wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, dla nowych i rozbudowywanych obiektów na działce budowlanej, w łącznej liczbie nie mniejszej niż na każdy budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej 2 stanowiska postojowe,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci,
 - c) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej,
 - d) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu jej powstania,
 - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych z dopuszczeniem odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - f) stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) roboty budowlane w zakresie sieci:
 - infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej,
 - systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego,
 - b) w zakresie sieci elektroenergetycznej lokalizację wolno stojących stacji transformatorowych.

§ 6

- 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.
- 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 m², zlokalizowanych w odległości nie mniejszej niż 25 m od drogi krajowej nr 11, po uzgodnieniu z zarządcą drogi, oraz nie mniejszej niż 5 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 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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
 - 3) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu jej powstania;
 - 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych z dopuszczeniem odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
 - 5) 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;
 - 6) stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi komfortu akustycznego.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

5. 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 0,1;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy, wynoszącą 2,5;
- 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) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych na działce budowlanej, zgodnie z ust. 7, pkt 2.

6. 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, w tym dla elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV oraz niskiego napięcia 0,4 kV wraz z pasem terenu ochronnego o szerokości odpowiednio: 5 m i 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) dostęp do terenu KD-D i drogi przy północnej granicy planu - ulicy Południowej pozostającej poza granicami planu;
- 2) wymogi parkingowe 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;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 4) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 5) w zakresie sieci elektroenergetycznej dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych;

- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych z dopuszczeniem odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
- 7) stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi.

§ 7

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-D, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, ustala się przeznaczenie pod drogę publiczną.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) urządzeń reklamowych,
 - c) elementów sieci energetycznych, ciepłowniczych i innych w formie urządzeń napowietrznych, z wyjątkiem sieci oświetlenia zewnętrznego,
 - d) stanowisk postojowych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) tablic informacyjnych,
 - b) drogowych obiektów inżynierskich,
 - c) ogrodzeń związanych z funkcjonowaniem układu drogowego,
 - d) infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi w pasie drogowym poza jezdnią a w obrębie jezdni wyłącznie celem przejścia poprzecznego,
 - e) urządzeń oświetlenia dróg.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
 - 2) zagospodarowanie zielenią nieutwardzonych fragmentów terenów;
 - 3) dopuszczenie stosowania w jezdni rozwiązań technicznych ograniczających emisję hałasu samochodowego do środowiska;
 - 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania ich na terenie;
 - 5) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych terenów komunikacyjnych, przed odprowadzeniem do odbiorników, w odpowiednich urządzeniach jak separatory substancji olejowych, osadniki, piaskowniki, minimalizujących możliwość przedostania się zanieczyszczeń do gruntu, gleby i wód.
4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem z zewnętrznym układem drogowym,
 - c) lokalizację zjazdów z dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) lokalizację rozwiązań przeciwhałasowych,
 - c) lokalizację dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego,
 - d) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
 - e) roboty budowlane w zakresie sieci:
 - infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej,

- systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

§ 8

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

§ 9

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gołuchów.

§ 10

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

Przewodniczący Rady

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy Gołuchów
z dnia

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

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyznaczone w większości tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku symbolem U/P, a także w uzupełnieniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolem MN/U, teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem RM oraz teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KD-D.

Plan wykazuje zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zabudowy zagrodowej w granicach opracowania wynika z istniejącego stanu zagospodarowania terenu.

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały nr XVI/169/2012 Rady Gminy Gołuchów z dnia 31.05.2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w granicach działek Nr 28, 29/2, 30, 1, 32, 33, 34, 35/1, 35/2, 36/2, 36/3, 36/4, 37 (a,b,c,d,e,f), 38 arkusz nr 1 obręb Krzywosądów”.
2. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu stanowi obszar o powierzchni około 25 ha.
3. Zgodnie z ustawą z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.
4. Stosownie do art. 17 pkt 1) ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu ukazało się w dniu 25.01.2013 r. w gazecie „Życie Pleszewa”, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Gołuchowie w dniu od 18.01.2013 r. oraz na stronie internetowej tut. Urzędu, z terminem do składania wniosków do dnia 20.02.2013 r.
5. Stosownie do art. 17 pkt 2) ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem o podjęciu uchwały i przystąpieniu do sporządzenia planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.
6. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu, pismo znak: WOO-III.411.139.2013.MM z dnia 06.05.2013 r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pleszewie, pismo znak: ON.NS-72/2-4(2)/13 z dnia 18.04.2013 r.
7. Zgodnie z art. 17 pkt 4) sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy.
8. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
 - a) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - b) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - c) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustalając konieczność ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego pod nr 985/Wlkp/A oraz Gminnej Ewidencji Zabytków,

- d) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez m. in. zapewnienie ochrony powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową,
- e) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez m. in. ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także procentu powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów,
- f) uwzględnia prawo własności do nieruchomości,
- g) nie wyznacza obszarów przeznaczonych do funkcjonowania istniejących i planowanych obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- h) uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalanie zasad kształtowania zabudowy wskaźników zagospodarowania terenu,
- i) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- j) został sporządzony przy zapewnieniu udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- k) został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- l) uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez m. in. ustalenia uchwały dotyczące ochrony wód, odprowadzania ścieków bytowych lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych bezpośrednio na działce budowlanej lub odprowadzanie ich do sieci kanalizacji deszczowej, odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów drogi publicznej do sieci kanalizacji deszczowej lub poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz podczyszczających wodę.

9. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

10. Projekt planu miejscowego przewiduje sytuowanie nowej zabudowy przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni poprzez:

- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego,
- b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
- d) lokalizowanie nowej zabudowy przy wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego, istniejącej sieci elektroenergetycznej, pobliskich sieci wodociągowych, kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej.

11. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Gołuchów, uchwalonej uchwałą Nr XLII/398/2018 Rady Gminy Gołuchów z dnia 17.10.2018 r. o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

12. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja ustaleń planu spowoduje wzrost podatków od nieruchomości, a także nie wpłynie negatywnie na budżet gminy.

13. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Gołuchów uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.

14. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Gołuchów uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami.
15. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 18.01.2022 r. do 14.02.2022 r.
16. Dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu odbyła się w dniu 11.02.2022 r. o godzinie 11:00, na którą przybyło osób.
17. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, tj.: do dnia 28.02.2022 r. wniesiono 2 uwagi.
18. W wyniku uwzględnienia jednej z uwag projekt miejscowego planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od2022 r. do2022 r.
19. Dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu odbyła się w dniu2022 r. o godzinie, na którą przybyło osób.
20. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, tj.: do dnia2022 r. wniesiono Uwagi.
21. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Gminy Gołuchów, projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Krzywosądowie wzdłuż drogi krajowej nr 11 Gmina Gołuchów.
22. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.