

UCHWAŁA NR XXV/119/2016
RADY MIEJSKIEJ W GOLINIE
z 30 września 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu
w obrębie miejscowości Węglew, gmina Golina**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) w związku z Uchwałą Nr LII/214/2014 Rady Miejskiej w Golinie z dnia 17 czerwca 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie miejscowości Węglew, gmina Golina **Rada Miejska w Golinie uchwala, co następuje:**

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu.

§ 1. Po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golina”, uchwalonego w dniu 30 maja 2012 roku Uchwałą nr XXVI/98/2012, Rady Miejskiej w Golinie, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w miejscowości Węglew gmina Golina, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Rysunek planu pt. „Gmina Golina - Węglew – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dz. nr 345/2 skala 1:1000 ” wraz z zaznaczoną granicą obszaru objętego planem, stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 2 do Uchwały.

3. Rozstrzygnięcie dot. sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do Uchwały.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) symbole terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy wraz z odległością w metrach;

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów, są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) pas technologiczny wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych;

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyższą i najdłuższą, poziomą krawędź załamania połączenia dachu spadowego;

2. maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być zlokalizowana ściana frontowa projektowanego budynku lub z którą może być styczna ściana frontowa projektowanego budynku w przypadku lokalizacji nie równoległej do tej linii, bez prawa jej przekraczania w kierunku drogi; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów architektonicznych budynków jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 2,0 m;

3. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;

4. przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym – należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;

5. symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i uzupełniające;

6. terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;

7. działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną zdefiniowaną w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami).

8. pasie technologicznym - należy przez to rozumieć, określony w planie obszar, związany z przebiegiem napowietrznej lub podziemnej instalacji, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową i eksploatacją tej instalacji, w granicach którego zamyka się jej ponadnormatywne oddziaływanie;

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem.

§ 5. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenia podstawowe poszczególnych terenów, przyporządkowując im wskazane obok symbole przeznaczenia:

1. U, MN – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodnictwem;
3. R - teren rolniczy;
4. KDW - teren drogi wewnętrznej;

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§ 6. 1. Nową zabudowę należy lokalizować zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu.

2. W obszarze planu wszystkie obiekty budowlane o wysokości 50 m i więcej wymagają zgłoszenia do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W obszarze planu wszystkie obiekty budowlane o wysokości 100 m i więcej powyżej poziomu otaczającego terenu lub wody wymagają zgłoszenia do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 7. 1. Wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) składowania jakichkolwiek odpadów ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych,
- 2) odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych.

2. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów prawa.

3. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów oraz terenów zielonych mogą być odprowadzane w sposób nieorganizowany do ziemi w granicach nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny;

4. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, w tym z parkingów, przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi, w przypadkach określonych przepisami odrębnymi, należy oczyścić do jakości wymaganej tymi przepisami.

5. Gospodarka odpadami komunalnymi musi być prowadzona zgodnie z przepisami o odpadach i gminnym systemem wywozu odpadów komunalnych, natomiast gospodarka odpadami nie będącymi odpadami komunalnymi musi być prowadzona zgodnie z przepisami ustawy o odpadach. Odpady należy gromadzić selektywnie w wyznaczonych miejscach na każdej posesji.

6. Zbędne masy ziemi, powstające podczas realizacji inwestycji budowlanych, należy wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicach działki własnej pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczenia wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, o których mowa w przepisach odrębnych lub składować w miejscu wskazanym przez gminę.

7. Z zakresu ochrony przed hałasem wskazuje się, iż tereny:

- 1) tereny oznaczone symbolem U, MN należą do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) tereny oznaczone symbolem RM należą do terenów zabudowy zagrodowej;

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. Nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. Nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

1. Teren objęty opracowaniem, w całości znajduje się w granicach Powidzko - Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obszaru PLB300002 Dolina Środkowej Warty i obszaru PLH300009 Ostoja Nadwarciańska i obowiązują na nim przepisy Ustawy o ochronie przyrody.

2. Obszar w granicach planu znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP - nr 150 „Pradolina Warszawsko-Berlińska (Koo-Odra), zbiornik czwartorzędowy.

3. Teren objęty opracowaniem nie znajduje się w trefie ochronnej ujęcia wody, w obszarze ochronnym zbiornika wód śródlądowych i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

4. Teren objęty opracowaniem nie znajduje się na obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 8.

Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 10. 1. Wydzielenie działki musi umożliwiać właściwe zagospodarowanie terenu zgodnie z niniejszą uchwałą, w szczególności dotyczy to:

- dostępu do drogi publicznej,
- dojść i dojazdów,
- miejsc parkingowych.

2. W granicach terenu objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenie oznaczonym symbolami przeznaczenia U, MN dopuszcza się podziały pod warunkiem:

- 1) wytyczenia granic prostopadłych do linii rozgraniczającej drogę z dopuszczeniem odchylenia $\pm 10^\circ$ lub równoległe do istniejących granic;
- 2) zapewnieniem minimalnej szerokości frontu działki 20 m.;
- 3) zapewnieniem maksymalnej szerokości frontu działki 50 m,
- 4) zachowania minimalnej powierzchni działki 800 m²;

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 11. 1. Nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 10.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 12. Na terenach objętych planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, produkcyjnych i przeciwpożarowych z istniejących sieci wodociągowych;
- 2) dopuszcza się realizację własnych ujęć wody.

2. W zakresie kanalizacji:

- 1) na terenach objętych siecią kanalizacji sanitarnej ścieki przemysłowe, po ich podczyszczeniu do wartości określonych przepisami odrębnymi i ścieki bytowe, będą odprowadzane siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków;
- 2) na terenach nie objętych siecią kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków z uwzględnieniem wymogów rozporządzenia Dyrektora RZGW w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regiony wodnego Warty (Dz. U. Woj. Wlkp. z 2014 r. poz. 2129) spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych lub atestowanych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 3) na terenach nie objętych siecią kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzenie ścieków przemysłowych do atestowanych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 4) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów oraz terenów zielonych mogą być odprowadzane powierzchniowo w granicach własnej działki, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 5) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, w tym z parkingów, przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi, w przypadkach określonych przepisami odrębnymi, należy oczyścić do jakości wymaganej tymi przepisami;

3. W zakresie energii elektrycznej:

- 1) zasilanie z istniejących i nowo budowanych sieci średniego i niskiego napięcia;

4. W zakresie łączności:

- 1) z istniejącej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

5. W zakresie ogrzewania:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni przy zastosowaniu paliw nisko emisyjnych spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności;
- 2) preferowanymi czynnikami grzewczymi są: gaz, olej, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 3) zakazuje się stosowania paliw wysoko emisyjnych, które spowodowałyby przekroczenie dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu ustalonych w przepisach odrębnych.

6. W zakresie sieci gazowych:

- 1) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ziemny z nowo budowanych sieci gazociągów zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym, po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej.

7. Dla istniejących urządzeń melioracyjnych ustala się:

- 1) jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne - rozbiórkę lub przebudowę należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń;
- 2) realizacja jakichkolwiek inwestycji na terenach zmeliorowanych nie może zakłócić funkcjonowania systemu melioracyjnego;

8. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej celu publicznego niekolidującej z podstawowym przeznaczeniem ustalonym na danym terenie.

9. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić drogi pożarowe i zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów.

§ 13. Na terenie objętym planem, ustala się następujące warunki obsługi komunikacyjnej i zaspokojenia potrzeb parkingowych:

1. Obsługa komunikacyjna projektowanych terenów poprzez istniejący i projektowany układ dróg publicznych oraz drogi wewnętrzne;

2. Potrzeby parkingowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;

3. W bilansie miejsc postojowych, odpowiednio do przepisów odrębnych, należy uwzględniać miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w ustawie Prawo o ruchu drogowym, w liczbie nie mniejszej niż określona przepisami o drogach publicznych.

4. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej w gospodarstwie rolnym należy zapewnić minimalnie 1 miejsce do parkowania na mieszkanie;

5. Dla zabudowy usługowej należy zapewnić minimalnie 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;

Rozdział 11.

Ustalenia dotyczące zasad obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

§ 14. Nie podejmuje się ustaleń.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 12.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 15. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem U, MN: przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna celu publicznego;

2. Ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 - 0,9
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 50 %
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowana działki – 30 %
- 2) na działce budowlanej można zrealizować budynek mieszkalny i budynki garażowe, gospodarcze, garażowo-gospodarcze i usługowe;
- 3) dla budynków mieszkalnych ustala się dachy skośne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 25 – 45 stopni;
- 4) układ kalenicy budynków mieszkalnych – prostopadle lub równolegle do frontowej granicy działki;
- 5) dla pozostałych budynków ustala się dachy skośne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 25 – 45 stopni lub płaskie;
- 6) dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego, garażowego, gospodarczego i usługowego wolnostojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego;
- 7) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z § 13;
- 9) obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej lokalnej zlokalizowanej poza granicami planu lub drogi wewnętrznej.

§ 16. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem RM: przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym; przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna celu publicznego;

2. Ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy 0.05 - 0,9;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej – 10,0 m.;
 - c) maksymalna wysokość pozostałych budynków – 8,0 m
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 40 %
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowana działki – 40 %
- 2) na działce budowlanej można zrealizować budynki mieszkalne i budynki służące produkcji rolnej;
- 3) dla budynków mieszkalnych ustala się dachy skośne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 25 – 45 stopni;
- 4) układ kalenicy budynków mieszkalnych – prostopadle lub równolegle do frontowej granicy działki;

- 5) dla pozostałych budynków ustala się dachy skośne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 25 – 45 stopni lub płaskie;
- 6) dopuszcza się realizację budynków służących produkcji rolnej wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego;
- 7) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z § 13;
- 9) obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej lokalnej zlokalizowanej poza granicami planu.

§ 17. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia R: przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym, przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna celu publicznego.

2. Na terenach rolniczych oznaczonych symbolem R należy prowadzić gospodarkę rolną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym realizowanej na terenie oznaczonym symbolem R obowiązują szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu jak dla terenu oznaczonego symbolem RM.

4. Obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej lokalnej zlokalizowanej poza granicami planu lub drogi wewnętrznej.

§ 18. 1. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami KDW: przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej; przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna celu publicznego.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia KDW ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m;

3. Lokalizacja nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 13.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 19. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 14.

Ustalenia końcowe.

§ 20. Uchwala się, dla terenów objętych ustaleniami planu, stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20 %.

§ 21. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Goliny.

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