

**UCHWAŁA Nr XXVIII/107/2012  
RADY MIEJSKIEJ W GOLINIE  
z dnia 28 czerwca 2012 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w miejscowości Kraśnica – Kolonia, obręb Kraśnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz.647) w związku z uchwałą Nr LI/282/2010 Rady Miejskiej w Golinie z dnia 14 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w miejscowości Kraśnica- Kolonia, obręb Kraśnica, **Rada Miejska w Golinie uchwala, co następuje:**

**DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania planu.**

- §1.** Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Golina” uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w miejscowości Kraśnica – Kolonia, obręb Kraśnica, zwany dalej planem.
- §2.** 1. Rysunek planu pt. „Gmina Golina – Kraśnica – Kolonia, obręb Kraśnica, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, skala 1:2000” 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.** Przedmiotem planu jest określenie:
1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  3. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  4. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  5. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  6. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
  7. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
  8. szczegółowych zasad podziału nieruchomości;
  9. szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
  10. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  11. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12. stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1. granica planu miejscowego;
2. symbol terenu;
3. linia rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu ściśle określona;
4. maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;

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

1. budowli służącej reklamie - należy przez to rozumieć wolnostojący trwale związany z gruntem obiekt reklamowy, który nie jest budynkiem w rozumieniu ustawy Prawo budowlane;
2. urządzeniu służącym reklamie – należy przez to rozumieć obiekt nie związany na trwale z gruntem, służący reklamie;
3. froncie działki - należy przez to rozumieć tę granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
4. kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyższą i najdłuższą, poziomą krawędź załamania połaci dachu spadowego;
5. wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki;
6. maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być zlokalizowana ściana frontowa projektowanego budynku bez prawa jej przekroczenia 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;
7. obiekcie obsługi technicznej - należy przez to rozumieć podziemną infrastrukturę techniczną, która służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, urządzenia melioracji, zorganizowane miejsca zbiórki segregowanych odpadów komunalnych;
8. przeznaczeniu podstawowym, dominującym – należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
9. przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym – należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
10. symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i uzupełniające;
11. powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
12. maksymalnej powierzchni zabudowanej - należy przez to rozumieć wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
13. wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a najniższym punktem gruntu rodzimego;

14. terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem lub symbolem i numerem;
15. urządzeniu pomocniczym - należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie, a także ogólnodostępne stacje telefoniczne;
16. usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
17. usługach - należy przez to rozumieć wszelkie usługi, w tym również te, które należą do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
18. terenie usług publicznych – należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane pod funkcję związaną z działalnością jednostek samorządowych i państwa obejmującą:
  - 1) administrację publiczną i łączność
  - 2) oświatę
  - 3) sport i rekreację
  - 4) działalność społeczno-kulturalną
  - 5) ochronę zdrowia
  - 6) opiekę społeczną
  - 7) działalność związaną z obronnością i bezpieczeństwem państwa
19. uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
20. zasięgu uciążliwości dróg - należy przez to rozumieć zasięg ponadnormatywnego oddziaływania dróg;
21. pasie ochronnym - należy przez to rozumieć, określony w planie obszar, związany z przebiegiem podziemnej instalacji, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową i eksploatacją tej instalacji, w granicach którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
22. przepisami prawa – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.
23. budynku mieszkalnym jednorodzinny – należy przez to rozumieć budynek definiowany w art. 3 pkt 2a ustawy prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156 poz. 1118)

## **DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE**

### **Rozdział 2.**

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych ustaleniami planu.**

§6. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenie terenu, przyporządkowując mu wskazany obok symbol przeznaczenia:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;

- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U - przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe i infrastruktura techniczna;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UP - przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej – usługi publiczne; przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UH - przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi handlu; przeznaczenia dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U – przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa; przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna; przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P,U – przeznaczenie podstawowe: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej; przeznaczenie dopuszczalne: i infrastruktura techniczna;
- 7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP1 – przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej; przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 8) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP2 – przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej;
- 9) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami R – przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy z prawem zabudowy; przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym i infrastruktura techniczna;
- 10) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-L – przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej – ulica lokalna, na której warunki techniczne i wykonywanie transportu winno być zgodne z przepisami szczególnymi; przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 11) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW – przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej, przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 12) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW-R – przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej - rolniczej, przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

- §7. 1. Nowe budynki należy lokalizować zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi w rysunku planu.
2. Ustalenia dotyczące usytuowania kalenic głównych brył budynków określone w Rozdziale 11 nie dotyczą zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej.
  3. Zezwala się na lokalizację garaży i pomieszczeń usługowych wbudowanych lub przybudowanych do bryły budynku mieszkalnego.
  4. Ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.
  5. Ustala się zakaz lokalizacji budowli i urządzeń służących reklamie na terenie dróg publicznych.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- §8. Wszelka działalność w obrębie terenów objętych planem powinna respektować obowiązujące przepisy prawa.
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. Zbędne masy ziemi powstające w czasie realizacji inwestycji należy wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicy 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 Urząd Miejski.
  4. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MN/U zabrania się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (poza obiektami infrastruktury technicznej), dla których ustalono obowiązek sporządzania raportu oddziaływania na środowisko.
  5. Z zakresu ochrony przed hałasem wskazuje się, iż:
    - 1) tereny oznaczone w planie symbolem MN należą do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 2) tereny oznaczone w planie symbolem MN/U należą do kategorii terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 3) teren rolniczy oznaczony w planie symbolem R w przypadku lokalizacji na tym terenie zabudowy zagrodowej należy do kategorii terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  6. 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 i przekazywać do zagospodarowania zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi.
  7. W kształtowaniu i ochronie zieleni urządzonej i nieurządzonej należy:
    - a) na terenach nowej zabudowy przeznaczyć na cele zieleni powierzchniologicznie czynne określone w przepisach szczegółowych niniejszego planu,
    - b) usuwać drzewa i krzewy przy rozbudowie i budowie obiektów budowlanych tylko jeżeli ich likwidacja wynika z ustaleń planu i przepisów prawa.

#### **Rozdział 5.**

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

- §9. W przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekty mające charakter zabytku archeologicznego – należy wstrzymać roboty i niezwłocznie powiadomić odpowiednie organy ochrony zabytków.

## **Rozdział 6.**

**Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

§10. Nie ustala się.

## **Rozdział 7.**

**Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§11. Nie ustala się.

## **Rozdział 8.**

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

- §12. 1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MN działki budowlane należy wydzielić z wytyczeniem granic prostopadłych do pasa drogowego z dopuszczeniem odchylenia  $\pm 10^\circ$  lub równoległe do istniejących granic z zapewnieniem szerokości frontu działki min. 20 m i zachowania minimalnej powierzchni działki 600 m<sup>2</sup>;
2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MN/U działki budowlane należy wydzielić z wytyczeniem granic prostopadłych do pasa drogowego z dopuszczeniem odchylenia  $\pm 10^\circ$  lub równoległe do istniejących granic z zapewnieniem szerokości frontu działki min. 20 m i zachowania minimalnej powierzchni działki 1000 m<sup>2</sup>;
3. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia U, UP, UH i P,U dopuszcza się podziały w celu wydzielenia działek budowlanych, pod warunkiem wytyczenia granic prostopadłych do pasa drogowego z dopuszczeniem odchylenia  $\pm 10^\circ$  lub równoległe do istniejących granic z zapewnieniem szerokości frontu działki min. 25 m i zachowania minimalnej powierzchni działki 1000 m<sup>2</sup>.
4. Przy podziale nieruchomości o mniejszej szerokości niż ustalone w pkt 1-3, minimalna szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż jej dotychczasowa szerokość.
5. Dopuszcza się wydzielanie dojazdów pieszo-jezdnych do działek budowlanych o szerokości co najmniej 5,0 m.
6. W granicach terenu objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9.**

**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

- §13. Wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100 obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z obowiązku zachowania minimalnych odległości podstawowych obiektów terenowych od gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z przepisami szczególnymi. W odległości mniejszej niż 35,0 m od osi gazociągu wszelkie działania związane ze zmianą sposobu zagospodarowania terenu należy uzgadniać z właściwym zarządcą sieci:

Wielkopolską Spółką Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Kaliszu ul. Majkowska 9, 62-800 Kalisz. Zakazuje się podejmowania działań mogących zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

## **Rozdział 10.**

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

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

1. docelowo zaopatrzenie w wodę z nowobudowanych sieci wodociągowych, na terenach obiektów produkcyjnych i na działkach mieszkaniowych i usługowych do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody;
2. w zakresie kanalizacji:
  - 1) ścieki przemysłowe, po ich podczyszczeniu do wartości określonych przepisami odrębnymi, przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej i ścieki bytowe, będą docelowo odprowadzane rozdzielczą siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków;
  - 2) do czasu budowy kolektora kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację atestowanych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
  - 3) dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
  - 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 projektowanych, podziemnych sieci elektroenergetycznych;
  - 2) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznej jako napowietrznej wyłącznie w przypadkach uzasadnionych warunkami gruntowymi lub istniejącą infrastrukturą podziemną;
  - 3) realizacja nowych stacji transformatorowych na projektowanych terenach zieleni urządzonej, terenach produkcyjnych i usługowych;
  - 4) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych) nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;
  - 5) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 0,4kV do czasu jej przebudowy lub likwidacji obowiązuje szerokość pasa ochronnego 3m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii;
4. w zakresie łączności:
  - 1) dopuszcza się realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej;
  - 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
5. w zakresie ogrzewania:

- 1) z indywidualnych kotłowni przy zastosowaniu paliw niskoemisyjnych spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności; (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych);
- 2) preferowanymi czynnikami grzewczymi są: gaz, olej, energia elektryczna lub inne odnawialne źródła energii (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych);
6. w zakresie sieci gazowych:
  - 1) zaopatrzenie w gaz ziemny ustala się z sieci gazociągów zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym (art. 7, ust.1 Dz. U. 97.54.348 z późn. zm.) po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej.
  - 2) prowadzenie gazociągów w pasach drogowych;
  - 3) dopuszcza się stawianie stacji gazowych i wydzielenia terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania zmian planu;
  - 4) zachować strefy kontrolowane dla gazociągów i przyłączy gazowych układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
  - 5) zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów terenowych od istniejących gazociągów zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, obowiązującym w dniu wydania pozwolenia na budowę sieci gazowej zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, na których to występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu;
  - 6) zachować ograniczenia praw własności właścicieli gruntów nad gazociągami tj. w pasie nad gazociągiem (w strefie kontrolowanej) – związane z zagwarantowaniem dostępności do gazociągu dla służb eksploatacyjnych Operatora sieci gazowych;
  - 7) dla gazociągów znajdujących się w obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizacja zagospodarowania terenu w bezpośrednim sąsiedztwie tych gazociągów wymaga opinii zarządzającego siecią gazową;
  - 8) dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100 zachować minimalne odległości podstawowe projektowanych obiektów (naziemnych) zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 9) w odległości mniejszej niż 35,0 m od osi gazociągu wszelkie działania związane ze zmianą sposobu zagospodarowania terenu należy uzgadniać z właściwym zarządcą sieci;
7. dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w granicach działki budowlanej.
8. przy realizacji inwestycji należy uwzględnić drogi pożarowe i zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów.

**§15.** 1. Obsługa komunikacyjna terenu objętego planem poprzez istniejące lub projektowane drogi publiczne lokalne i dojazdowe oraz wewnętrzne.

2. Ustala się minimalne odległości nowej zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych:
  - 1) dla drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem KD-L – 10 m;
  - 2) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW – 10m i 5 m zgodnie z rysunkiem planu;



- 3) dla drogi wewnętrznej - rolniczej oznaczonej symbolem KDW-R – 5 m;
3. Na terenie objętym planem, ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
  - 1) obsługa komunikacyjna projektowanych terenów poprzez projektowany układ dróg: lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych;
  - 2) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;
  - 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
  - 4) dla zabudowy produkcyjnej należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 10 zatrudnionych;
  - 5) dla zabudowy usługowej należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub lokalu usługowego;

### **DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **Rozdział 11.**

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

- §16.** 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolami MN:  
przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;  
przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
2. Ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
    - a) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 - 0,5
    - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10,0 m npt;
    - c) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, garażowego - 6,0 m npt
    - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 50 %
    - e) maksymalna powierzchnia zabudowana działki – 30 %
  - 2) na działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalny i jeden budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
  - 3) dla budynków mieszkalnych ustala się dachy skośne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 25 – 45 stopni;
  - 4) preferowany układ kalenicy – prostopadle do frontowej granicy działki;
  - 5) dla budynków garażowo-gospodarczych, garażowych i gospodarczych ustala się dachy skośne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 25 – 45 stopni lub płaskie;
  - 6) dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego, garażowego lub gospodarczego wolnostojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego;
  - 7) dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego, garażowego lub gospodarczego o długości do 7,0 m i wysokości do 6,0 m bezpośrednio przy bocznej lub/i tylnej granicy działki;
  - 8) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone w §15 pkt 3 uchwały.
- §17.** 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolami MN/U:  
przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;  
przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa nieuciążliwa i infrastruktura techniczna;
2. Ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 - 0,5
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10,0 m npt;
  - c) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, garażowego - 6,0 m npt
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 40 %
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowana działki – 40 %
  - f) pod usługi dopuszcza się przeznaczenie do 50% powierzchni działki;
- 2) na działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalny, jeden budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy i jeden budynek usługowy;
- 3) powierzchnia użytkowa budynku usługowego nie może być większa niż powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego;
- 4) dla budynków mieszkalnych ustala się dachy skośne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 25 – 45 stopni;
- 5) preferowany układ kalenicy – prostopadle do frontowej granicy działki;
- 6) dla budynków garażowo-gospodarczych, garażowych, gospodarczych i usługowych ustala się dachy skośne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 25 – 45 stopni lub płaskie;
- 7) dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego, garażowego lub gospodarczego i usługowego wolnostojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego;
- 8) dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego, garażowego lub gospodarczego i usługowego o długości do 7,0 m i wysokości do 6,0 m bezpośrednio przy bocznej lub/i tylnej granicy działki;
- 9) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone w §15 pkt 3 uchwały.

**§18.** 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem UP:

przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej – usługi publiczne;

przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;

2. Ustala się zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
3. Ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
    - a) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 - 1
    - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m npt;
    - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 10 %
    - d) maksymalna powierzchnia zabudowana działki – 50 %
  - 2) dla zabudowy dachy skośne o kącie nachylenia 15 – 45 stopni lub płaskie;
  - 3) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych dojazdowych i dróg wewnętrznych;
  - 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone w §15 pkt 3 uchwały.

**§19.** 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem UH:

przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej – usługi handlu;

przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;

2. Ustala się zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

3. Ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
    - a) wskaźnik intensywności zabudowy 0.1 - 1
    - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m npt
    - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 10 %
    - d) maksymalna powierzchnia zabudowana działki – 50 %
  - 2) dla zabudowy dachy skośne o kącie nachylenia 15 – 45 stopni lub płaskie;
  - 3) przy granicy z działkami budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego ustala się nakaz nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej wysokiej i niskiej o szerokości 1,5 m;
  - 4) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych dojazdowych i dróg wewnętrznych;
  - 5) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone w §15 pkt 3 uchwały.

**§20.** 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem U:

przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;

przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;

2. Ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
    - a) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 - 1
    - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m npt
    - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 10 %
    - d) maksymalna powierzchnia zabudowana działki – 50 %
  - 2) dla zabudowy dachy skośne o kącie nachylenia 15 – 45 stopni lub płaskie;
  - 3) przy granicy z działkami budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego ustala się nakaz nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej wysokiej i niskiej o szerokości 1,5 m;
  - 4) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych lokalnej i dojazdowej;
  - 5) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone w §15 pkt 3 uchwały.

**§21.** 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem P,U:

przeznaczenie podstawowe: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej;

przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;

2. Ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
    - a) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 - 1
    - b) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m npt
    - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 10 %
    - d) maksymalna powierzchnia zabudowana działki – 50 %
  - 2) dla zabudowy dachy skośne o kącie nachylenia 15 – 45 stopni lub płaskie;
  - 3) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych lokalnych i dróg wewnętrznych;
  - 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone w §15 pkt 3 uchwały.

**§22.** 1. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami ZP1:

przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej

przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;

2. Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i rekreacji.
3. Obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone w §15 pkt 3 uchwały.

**§23.** 1. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami ZP2:  
przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej;  
2. Zakaz sadzenia drzew i krzewów.

**§24.** 1. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem R:  
przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy z prawem zabudowy;  
przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych i infrastruktura techniczna;  
2. Na terenach rolniczych oznaczonych symbolem R należy prowadzić gospodarkę rolną, zgodnie z przepisami odrębnymi.  
3. Ustala się zakaz wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i urządzeń pomocniczych;  
4. Ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:  
1) dla zabudowy zagrodowej obowiązuje ( w granicach siedliska):  
a) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 - 1  
b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10,0 m npt;  
c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0 m npt;  
d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 50 %  
e) maksymalna powierzchnia zabudowana działki – 40 %  
2) dla zabudowy dachy skośne o kącie nachylenia 15 – 45 stopni lub płaskie;  
3) obsługa komunikacyjna od strony drogi lokalnej i wewnętrznych;  
4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone w §15 pkt 3. uchwały.

**§25.** 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem KD-L:  
przeznaczenie podstawowe: teren dróg publicznych – ulica lokalna;  
przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;  
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 12 m.  
3. Projektowana ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, z obustronnym chodnikiem.

**§26.** 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolami KDW:  
przeznaczenie podstawowe: teren dróg wewnętrznych;  
przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;  
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10m i 8 m zgodnie z rysunkiem planu.  
3. Projektowana ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, z co najmniej jednostronnym chodnikiem.

**§27.** 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolami KDW-R:  
przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej - rolniczej;  
przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;  
2. Ustala się dotychczasową szerokość w liniach rozgraniczających.  
3. Istniejąca droga gruntowa obsługująca tereny rolnicze.

## **DZIAŁ IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.**

### **Rozdział 12.**

#### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

**§28.** Ustala się tymczasowo, dotychczasowy sposób użytkowania terenu w granicach objętych planem do czasu realizacji zabudowy zgodnej z planem.

### **Rozdział 13.**

#### **Ustalenia końcowe**

**§29.** 1. Uchwala się dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U, P,U, UP i UH objętych ustaleniami planu, a nie będących własnością gminy, stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20 %;

2. Dla pozostałych terenów w wysokości 0 %.

**§30.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Goliny.

**§31.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

*Anna Kapturska*

## UZASADNIENIE

### **do Uchwały Nr XXVIII/107/2012 Rady Miejskiej w Golinie z dnia 28.06.2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w miejscowości Kraśnica - Kolonia, obręb Kraśnica.**

Przedmiotowe opracowanie wymienionego planu jest ustalenie dla terenów położonych w Kraśnicy – Kraśnicy Kolonii możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem działalności gospodarczej i usługowej.

Realizując postanowienia Uchwały Nr LI/282/2010 RM w Golinie, z dn. 14.10.2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp terenów w miejscowości Kraśnica – Kolonia, obręb Kraśnica, Burmistrz Golinie, stosownie do art. 17 pkt 1 i 2 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39, art. 40, art. 47 i art. 53 ustawy z dn. 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, zawiadomił zainteresowane jednostki organizacyjne, właściwe do opiniowania i uzgadniania projektów mpzp, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Ponadto w pismach do Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Koninie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, wystąpił o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Wnioski wniesione do opracowywanych dokumentów zostały rozpatrzone i uwzględnione. Dotyczyły one uwzględnienia, m.in.:

- ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego woj. wielkopolskiego,
- stanowisk archeologicznych wskazanych przez Konserwatora Zabytków,
- linii elektroenergetycznych,
- zapisu o konieczności uzgadniania lokalizacji obiektów o wysokości równej i większej od 50 m npt z organami wojskowymi, każdorazowo przed wydaniem pozwolenia na budowę.

Uzgodniony przez Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska zakres prognozy oddziaływania na środowisko został wykonany, a wnioski zapisane w treści planu.

Zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 54 ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był opiniowany przez Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i zainteresowane jednostki, w tym Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Stosownie do art. 17 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu był uzgodniony z zainteresowanymi jednostkami, w tym z: Wojewodą Wielkopolskim, Zarządem Województwa Wielkopolskiego i Zarządem Powiatu Konin.

Zgodnie z art. 23 ust. 5 ustawy z dn. 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody – projekt planu wraz z prognozą oddziaływania został uzgodniony z RDOŚ w Poznaniu w zakresie ochrony przyrody.

Uwagi i zastrzeżenia zgłoszone do projektu planu zostały uwzględnione.

W części dot. art. 17 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 7 ust. 1, ust. 2 i pkt 3 ustawy z dn. 3 lutego 1995 r. (z późn. zm.), o ochronie gruntów

rolnych i leśnych – nie było potrzeby sporządzania wniosku w sprawie uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, gdyż jakość gruntów występujących na terenie opracowania nie jest objęta jej postanowieniami.

Zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art.: 39 – 40 – 41 – 42 ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, był wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Miejskim w Golinie.

Informacja o wyłożeniu do wglądu była podana na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim, w „Przełęczu Konińskim” oraz na stronie internetowej UM.

W okresie wyłożenia do wglądu zorganizowano dyskusje publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami. Do wyłożonego do wglądu projektu planu wniesiono uwagi. Właściciele zajmowanych gruntów wnieśli o korektę ich zagospodarowania, polegającą na ustaleniu funkcji mieszkaniowej w miejsce zieleni, przesunięciu projektowanej drogi wewnętrznej w granicach tej samej nieruchomości oraz zabudowy zagrodowej na gruntach rolniczych. Zgłoszone uwagi zostały uwzględnione. Uwzględnienie uwag, z racji ich zakresu, nie wymagało ponownia uzgodnień w niezbędnym zakresie.

Z uwagi na wykonanie czynności formalnych, obejmujących opiniowanie i uzgadnianie, projekt planu przedłożono Radzie Miejskiej do uchwalenia.