

UCHWAŁA NR LIII/292/2018
RADY MIEJSKIEJ W GOLINIE
z 14 czerwca 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu miejscowości Golina i Myślibórz, Gmina Golina

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) w związku z uchwałą nr XXIV/122/2016 Rady Miejskiej w Golinie z dnia 30 września 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej w Golinie nr XXIV/119/2008 z dnia 04.09.2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Golina dla obszarów w mieście Golina oraz w miejscowościach Myślibórz i Sławie **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 Uchwałą Nr XXVII/139/2004 r. Rady Miejskiej w Golinie z dnia 29.12.2004 r. zmienionego w części Uchwałą nr XXVI/98/2012 Rady Miejskiej w Golinie z dnia 30.05.2012 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w miejscowości Golina i Myślibórz gmina Golina, zwany dalej planem.

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

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

3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie dot. sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) symbol terenu;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy wraz z odległością w metrach;

2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu wskazuje stan prawny wynikający z innych przepisów, jest oznaczeniem informacyjnym:

- 1) pas technologiczny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej;

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

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

2. obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której należy lokalizować ścianę frontową projektowanego budynku związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu, tworzącego zabudowę pierzejową lokalizowaną w historycznej linii zabudowy układu urbanistycznego Goliny, dla pozostałych budynków realizowanych na działce, nie będących zabudową pierzejową, linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy

3. 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 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;

4. zabudowie pierzejowej - należy przez to rozumieć ciąg budynków frontowych usytuowanych elewacjami frontowymi w jednej linii zabudowy, po tej samej stronie ulicy;

5. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący, główny sposób zagospodarowania terenu;

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

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

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

9. działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną zdefiniowaną w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami).

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. MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
3. U/MN – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
4. U – teren zabudowy usługowej;
5. KD-D - teren drogi publicznej – droga dojazdowa;
6. KDW - teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Nową zabudowę należy lokalizować zgodnie obowiązującymi liniami zabudowy i 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. Ustala się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej.

4. W razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na teren własny nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych w granicach nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny.

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.

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.

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

- 1) tereny oznaczone symbolem MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone symbolem MN/U i U/MN należą do terenów mieszkaniowo-usługowych;

Rozdział 5.

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

§ 8. 1. Budynek przy ul. Wolności 7 wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków. Wszelkie prace budowlane wymagają uzyskania uzgodnienia z WKZ w Poznaniu Delegatura w Koninie.

2. Obszar objęty planem w części dotyczącej załącznika nr 2 do uchwały, objęty jest ochroną konserwatorską - historyczny układ urbanistyczny Goliny. Obowiązuje historyczna linia zabudowy. Obowiązuje wysokość budynków, geometria i pokrycie dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

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

§ 10. 1. Obszar objęty opracowaniem nie znajduje się w granicach terenu objętego formą ochrony przyrody.

2. Obszar objęty opracowaniem nie znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wody, w obszarze ochronnym zbiornika wód śródlądowych i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

3. Obszar 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

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

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

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

3. W przypadku podziału na działki budowlane w procedurze scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się następujące zasady:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia MN:
 - a) wytyczenie granic prostopadłych do linii rozgraniczającej drogę z dopuszczeniem odchylenia $\pm 10^\circ$ lub równoległe do istniejących granic;
 - b) zapewnienie minimalnej szerokości frontu działki 20 m.;

- c) zapewnienie maksymalnej szerokości frontu działki 50 m,
- d) zapewnienie minimalnej powierzchni działki 600 m²;
- e) dopuszcza się wydzielanie dojazdów i dojazdów.

Rozdział 9.

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

§ 12. 1. W pasie technologicznym linii elektroenergetycznej obowiązuje bezwzględny zakaz realizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej.

2. Przy realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu uciążliwości drogi krajowej nr 92 i drogi wojewódzkiej nr 467 określonej w przepisach odrębnych, należy stosować środki techniczne zmniejszające uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości,

Rozdział 10.

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

§ 13. 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. 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 regionu 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;

2) realizacja nowych stacji transformatorowych na terenach zabudowy usługowej;

3) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych) nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;

4) wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami;

4. W zakresie łączności:

1) z istniejącej sieci telekomunikacyjnej;

2) planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową; dopuszcza się jej prowadzenie w obrębie pasów drogowych istniejących i projektowanych dróg, za zgodą właściwego zarządcy drogi;

- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową;
- 4) przebudowa istniejącej sieci telekomunikacyjnej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, może być realizowana na warunkach określonych przez operatora telekomunikacyjnego według przepisów odrębnych;
- 5) 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.
- 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 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 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.

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

1. Obsługa komunikacyjna projektowanych terenów poprzez istniejący układ dróg publicznych krajowej i wojewódzkiej znajdujących się poza granicami planu oraz projektowanej drogi publicznej dojazdowej i drogi wewnętrznej;

2. Obsługa komunikacyjna terenu objętego planem (załącznik nr 2) możliwa jest wyłącznie poprzez układ dróg lokalnych z włączeniem do drogi krajowej nr 92 poprzez obecne skrzyżowanie z ul. Słowackiego.

3. Wyklucza się możliwość tworzenia nowych bezpośrednich włączeń do drogi krajowej nr 92.

4. Dostępność terenu do drogi wojewódzkiej wewnętrznymi układami komunikacyjnymi połączonymi z tą drogą:

- a) dla terenu objętego planem załącznik nr 1 poprzez istniejące włączenie ul. Świerkowej oraz istniejące zjazdy na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- b) dla terenu objętego planem załącznik nr 2 poprzez istniejące zjazdy na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

5. Dopuszcza się przebudowę istniejących włączeń, na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

6. 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;

7. 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.

8. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić minimalnie 1 miejsce do parkowania na mieszkanie;

9. 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

§ 15. 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

§ 16. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN: przeznaczenie podstawowe: teren 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 mieszkalnej – 10,0 m
- c) maksymalna wysokość pozostałych budynków – 7,0 m
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 40 %
- e) maksymalna powierzchnia zabudowana działki – 40 %

2) na działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalny i budynki garażowe, gospodarcze i garażowo-gospodarcze;

3) dla budynków mieszkalnych ustala się dachy skośne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 25 – 45 stopni lub płaskie;

4) układ kalenicy budynków mieszkalnych – prostopadłe lub równoległe 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 i gospodarczego wolnostojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego;

7) dopuszcza się realizację budynku garażowo-gospodarczego, garażowego i gospodarczego o długości do 7,0 m i wysokości do 5,0 m bezpośrednio przy granicy działki;

- 8) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania, remont, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych w odległości mniejszej niż nieprzekraczalna linia zabudowy oraz ich rozbudowę pod warunkiem, że nie spowoduje to zmniejszenia dotychczasowej odległości od drogi;
- 9) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z § 14;
- 11) obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej lokalnej zlokalizowanej poza granicami planu lub drogi dojazdowej.

§ 17. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 5MN: przeznaczenie podstawowe: teren 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 – 30 %
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowana działki – 40 %
- 2) na działce budowlanej można zrealizować budynki mieszkalne, gospodarcze i gospodarczo-garażowe;
- 3) dla budynków w zabudowie pierzejowej ustala:
 - a) budynki jednokondygnacyjne: dopuszczalna wysokość ściany frontowej do 3,5 m, dachy skośne dwuspadowe o kącie nachylenia 35 – 45 stopni, kalenica równoległa do frontowej granicy działki, pokrycie dachu dachówka ceramiczna;
 - b) budynki dwukondygnacyjne: dopuszczalna wysokość ściany frontowej do 7,0 m, dachy skośne dwuspadowe o kącie nachylenia 15 – 35 stopni kalenica równoległa do frontowej granicy działki lub płaskie, pokrycie dachu papa lub blacha tytanowo-cynkowa;
- 4) dla budynków pozostałych ustala się:
 - a) budynki jednokondygnacyjne: dopuszczalna wysokość ściany frontowej do 3,5 m, dachy płaskie i skośne jedno i dwuspadowe o kącie nachylenia 15 – 45 stopni, pokrycie dachu dachówka ceramiczna, papa, blacha tytanowo-cynkowa;
 - b) budynki dwukondygnacyjne: dopuszczalna wysokość ściany frontowej do 7,0 m, dachy skośne jedno i dwuspadowe o kącie nachylenia 15 – 35 stopni lub płaskie, pokrycie dachu dachówka ceramiczna, papa lub blacha tytanowo-cynkowa;
- 5) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z § 14;
- 7) obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu.

§ 18. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U: przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa i 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 – 12,0 m.;
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 20 %
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowana działki – 40 %

- 2) na działce budowlanej można zrealizować budynki mieszkalne, budynki usługowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe;
- 3) dla budynków w zabudowie pierzejowej ustala:
 - a) budynki jednokondygnacyjne: dopuszczalna wysokość ściany frontowej do 3,5 m, dachy skośne dwuspadowe o kącie nachylenia 35 – 45 stopni, kalenica równoległa do frontowej granicy działki, pokrycie dachu dachówka ceramiczna;
 - b) budynki dwukondygnacyjne: dopuszczalna wysokość ściany frontowej do 7,0 m, dachy skośne dwuspadowe o kącie nachylenia 15 – 35 stopni kalenica równoległa do frontowej granicy działki lub płaskie, pokrycie dachu papa lub blacha tytanowo-cynkowa;
- 4) dla budynków pozostałych ustala się:
 - a) budynki jednokondygnacyjne: dopuszczalna wysokość ściany frontowej do 3,5 m, dachy płaskie i skośne jedno i dwuspadowe o kącie nachylenia 15 – 45 stopni, pokrycie dachu dachówka ceramiczna, papa, blacha tytanowo-cynkowa;
 - b) budynki dwukondygnacyjne: dopuszczalna wysokość ściany frontowej do 7,0 m, dachy skośne jedno i dwuspadowe o kącie nachylenia 15 – 35 stopni lub płaskie, pokrycie dachu dachówka ceramiczna, papa lub blacha tytanowo-cynkowa;
- 5) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z § 14;
- 7) obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu.

§ 19. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1U/MN: przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej; przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i 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 – 12,0 m.;
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 10 %
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowana działki – 40 %
- 2) na działce budowlanej można zrealizować budynki mieszkalne, budynki usługowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe;
- 3) dla budynków w zabudowie pierzejowej ustala:
 - a) budynki jednokondygnacyjne: dopuszczalna wysokość ściany frontowej do 3,5 m, dachy skośne dwuspadowe o kącie nachylenia 35 – 45 stopni, kalenica równoległa do frontowej granicy działki, pokrycie dachu dachówka ceramiczna;
 - b) budynki dwukondygnacyjne: dopuszczalna wysokość ściany frontowej do 7,0 m, dachy skośne dwuspadowe o kącie nachylenia 15 – 35 stopni kalenica równoległa do frontowej granicy działki lub płaskie, pokrycie dachu papa lub blacha tytanowo-cynkowa;
- 4) dla budynków pozostałych ustala się:
 - a) budynki jednokondygnacyjne: dopuszczalna wysokość ściany frontowej do 3,5 m, dachy płaskie i skośne jedno i dwuspadowe o kącie nachylenia 15 – 45 stopni, pokrycie dachu dachówka ceramiczna, papa, blacha tytanowo-cynkowa;
 - b) budynki dwukondygnacyjne: dopuszczalna wysokość ściany frontowej do 7,0 m, dachy skośne jedno i dwuspadowe o kącie nachylenia 15 – 35 stopni lub płaskie, pokrycie dachu dachówka ceramiczna, papa lub blacha tytanowo-cynkowa;
- 5) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 6) należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z § 14;
- 7) obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu.

§ 20. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1U: przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej; 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 – 12,0 m.;
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 10 %
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowana działki – 40 %
- 2) dla budynków w zabudowie pierzejowej ustala:
 - a) budynki jednokondygnacyjne: dopuszczalna wysokość ściany frontowej do 3,5 m, dachy skośne dwuspadowe o kącie nachylenia 35 – 45 stopni, kalenica równoległa do frontowej granicy działki, pokrycie dachu dachówka ceramiczna;
 - b) budynki dwukondygnacyjne: dopuszczalna wysokość ściany frontowej do 7,0 m, dachy skośne dwuspadowe o kącie nachylenia 15 – 35 stopni kalenica równoległa do frontowej granicy działki lub płaskie, pokrycie dachu papa lub blacha tytanowo-cynkowa;
- 3) dla budynków pozostałych ustala się:
 - a) budynki jednokondygnacyjne: dopuszczalna wysokość ściany frontowej do 3,5 m, dachy płaskie i skośne jedno i dwuspadowe o kącie nachylenia 15 – 45 stopni, pokrycie dachu dachówka ceramiczna, papa, blacha tytanowo-cynkowa;
 - b) budynki dwukondygnacyjne: dopuszczalna wysokość ściany frontowej do 7,0 m, dachy skośne jedno i dwuspadowe o kącie nachylenia 15 – 35 stopni lub płaskie, pokrycie dachu dachówka ceramiczna, papa lub blacha tytanowo-cynkowa;
- 4) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z § 14;
- 6) obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu.

§ 21. 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1KD-D : przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej – droga dojazdowa; przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna celu publicznego.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 1KD-D ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;

3. Parametry techniczne drogi zgodne z wymogami przepisów odrębnych;

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

§ 22. 1. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW i 2KDW: przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej; przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna celu publicznego.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 1KDW i 2KDW ustala się szerokość w liniach rozgraniczających równą szerokości działki nr ewidencyjny 653;

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 13.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 14.
Ustalenia końcowe.

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

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Goliny.

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

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr LIII/292/2018 Rady Miejskiej w Golinie, z dnia 14.06.2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu miejscowości Golina i Myślubórz, gmina Golina

Celem opracowania planu jest zmiana niektórych ustaleń dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu został wykonany zgodnie z zakresem określonym w Uchwale Nr XXIV/123/2016 Rady Miejskiej w Golinie z dnia 30 września 2016 roku w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej w Golinie Nr XXIV/119/2008 z dnia 04.09.2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Golina dla obszarów w mieście Golina oraz w miejscowościach Myślubórz i Sławie i art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073ze zmianami) oraz art. 42 pkt 2 i art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. 2017 roku, poz. 1405).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje grunty o powierzchni ok. 2,06 ha przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej, zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowę usługową, drogę publiczną dojazdową oraz drogę wewnętrzną.

Przeanalizowano w trakcie prowadzenia procedury planistycznej wymagania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe terenu, wymagania ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego, ochrony zdrowia, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. W projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono wymagania zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 1 – 10 ustawy o pizp poprzez wprowadzenie niezbędnych i wynikających z uwarunkowań występujących na terenie planu oraz obowiązujących przepisów prawa, zakazów, nakazów i dopuszczeń.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Golina i Myślubórz, gm. Golina spełnia wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2- 4.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust.2 pkt 1, 2, 3:

Aktualnie dla terenu województwa nie sporządzono audytu krajobrazowego, nie wprowadzono jego rekomendacji i wniosków do planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Plan miejscowy spełnia wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Wprowadza możliwość zabudowy terenów zgodnie z obowiązującą zmianą „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golina”, uchwalonego w dniu 30 maja 2012 roku uchwałą nr XXVI/98/2012, Rady Miejskiej w Golinie.

Tereny objęte planem nie znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz nie są objęte formą ochrony przyrody. Tereny objęte planem nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych. Tereny objęte planem nie znajdują się w obrębie udokumentowanych złóż, nie są terenami górniczymi. Tereny objęte planem nie są zaliczone do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Tereny objęte planem nie znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat i obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

-Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 4:

Plan miejscowy spełnia wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.

W granicach planu zlokalizowany jest budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków (budynek przy ul. Wolności 7) podlegający ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zmianami)

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 5:

Plan miejscowy spełnia wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych – nie projektuje się obiektów nie spełniających tych wymogów.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 6:

Ustalenia planu nie powodują nadmiernych ograniczeń w użytkowaniu terenów. Pozwalają na inwestowanie na terenach dotąd niezabudowanych. Plan wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni. Przestrzeni objętych planem, z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze nie można wykorzystać w sposób przynoszący większe przychody dla właścicieli oraz dla gminy, niż dochody uzyskiwane z proponowanego planem przeznaczenia terenów.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 7:

Plan miejscowy spełnia wymogi prawa własności, nie wprowadza znaczących ograniczeń w możliwości aktualnego wykorzystania terenu. Jedyne ograniczenia wynikają z konieczności stosowania się do wymogów zarządców dróg publicznych, którzy wprowadzają ograniczenia w zakresie możliwości realizacji zjazdów dla zachowania bezpieczeństwa na drogach publicznych, konieczności zachowania odległości zabudowy od dróg publicznych, zgodnych z ustawą z dnia 21 marca 1985r o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 ze zmianami) i rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430 ze zmianami).

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 8:

Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń mających wpływ na obronność i bezpieczeństwo państwa.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 9:

Plan miejscowy spełnia potrzeby interesu publicznego. Obiekty obsługi technicznej, przez które należy rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji oraz urządzenia pomocnicze, przez które należy rozumieć ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach określonych planem funkcji i zasad zagospodarowania terenu.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 10:

Plan miejscowy spełnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na terenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 11:

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został zapewniony udział społeczeństwa. Społeczeństwo miało wyznaczone terminy do wnoszenia wniosków oraz uwag zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Społeczeństwo było poinformowane o miejscu i organie, do którego należy składać wnioski, było poinformowane gdzie i w jakim terminie będzie może zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz składać uwagi. Odbyła się także dyskusja publiczna. Ogłoszenia i obwieszczenia były zamieszczane w Biuletynie Informacji Publicznej, w lokalnej prasie, na tablicach ogłoszeń, wnioski i uwagi można było składać także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 12:

W pracach nad planem, zapewniono jawność i przejrzystość procedury planistycznej, właścicielom terenów zostanie udostępniony projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 13:

Teren objęty planem zaopatrzonej jest w gminną sieć wodociągową. Możliwe jest zaopatrzenie w wodę poprzez budowę przyłączy.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym interesy zgłaszane w postaci wniosków. W opracowywanym planie wzięto pod uwagę wszystkie analizy i wnioski zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, w szczególności opisane w prognozie uwarunkowania środowiska, ocenę stanu i funkcjonowania środowiska, cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska należy uwzględnić podczas opracowywania dokumentu, a także kierunki koniecznych działań w ochronie środowiska. Wzięto także pod uwagę istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji ustaleń projektu miejscowego planu. Ustalenia planu są zgodne z oczekiwaniami społeczności lokalnej.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 4:

Plan umożliwia realizację zabudowy zgodnie z ustaleniami studium przy istniejących drogach publicznych, nie powoduje to zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, umożliwia wykorzystanie istniejących środków transportu publicznego, nie wpływa negatywnie na możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja zabudowy planowana jest na terenach uzbrojonych w sieć wodociągową oraz sieć elektroenergetyczną. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku możliwości przyłączenie do kolektora kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do atestowanych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

Ocena zgodności zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodne z Uchwałą Nr XVII/83/16 Rady Miejskiej w Golinie z dnia 18.02.2016 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne w tym budżet gminy.

Z przedstawionej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że realizacja planu wpłynie znacząco na finanse gminy poprzez możliwość pobierania renty planistycznej i podatków związanych z projektowanym przeznaczeniem terenów. Budżet nie obciążają koszty związane z budową infrastruktury technicznej.

Po zakończeniu procedury możliwe jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Golina i Myślubórz, gm. Golina.