UCHWAŁA NR XXVI/219/2001
RADY GMINY GOŁUCHÓW
z dnia 29.08.2001 r.

W sprawie "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 42 i 43 położonych w Jedlcu gmina Gołuchów".

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami), art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), oraz art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami) uchwala się, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
USTALENIA OGÓLNE PLANU

§.1.

Plan obejmuje tereny działek nr 42 i 43 położonych we wsi Jedlec gmina Gołuchów.
Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami ustalonymi uchwałą Nr XVII/142/2000 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30. 05. 2000 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 42 i 43 położonych w Jedlcu gm. Gołuchów.

§.2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
1. Stworzenie rezerw terenowych pod lokalizację budownictwa mieszkaniowego w zabudowie zagrodowej i terenów aktywizacji gospodarczej.
2. Ustalenie zasad zabudowy dla terenów, które do tej pory nie zostały zainwestowane.
3. Ustalenie zasad obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej.

§.3.

1. Przedmiotem ustaleń planu są warunki, zasady i standardy kształtowania i zagospodarowania:
   1) terenów budownictwa mieszkaniowego w zabudowie zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem „MR",
   2) terenów aktywizacji gospodarczej, oznaczonych na rysunku planu symbolem „PG".
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§.4.

1. Integralną, częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu określa się jako obowiązujące następujące oznaczenia graficzne:
   1) linie rozgraniczające tereny o odmiennym sposobie użytkowania,
   2) przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających,
   3) linie zabudowy nieprzekraczalne
   4) akcenty funkcjonalne i przestrzenne oraz miejsca wymagające szczególnego opracowania architektonicznego,
3. Nieobowiązującymi zapisami planu są przebiegi głównych ciągów infrastruktury technicznej oraz przebiegi drugorzędnego układu komunikacyjnego.

§ 5.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmować więcej niż 50% obszaru,
2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie innych niż podstawowe lub uzupełniające, którego realizacja na danym terenie wynika z niezbędnego uzupełnienia infrastruktury przestrzennej lub technicznej i które nie koliduje z funkcjami podstawowymi,
4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony

na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

5) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu na gruncie rodzimym, nie zabudowaną, i nie pokrytą nieprzepuszczalnymi nawierzchniami dojazdów i dojść pieszych, wykorzystaną lub potencjalnie możliwą do wykorzystania na cele rolnicze oraz zagospodarowanie zielenią,
6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć takie usługi których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu lub budynku,
7) kondygnacji nadziemnej należy przez to rozumieć część budynku zawartą między bezpośrednio nad sobą położonymi stropami. Za kondygnację nadziemną uznaje się poddasze w przypadku zastosowania ścianki kolankowej o wysokości przekraczającej 100 cm,
8) drugorzędnym układzie komunikacyjnym – należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo – jezdne realizowane na własny koszt inwestorów,

Rozdział 2
USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

§ 6.

1. Na terenach budownictwa mieszkaniowego w zabudowie zagrodowej ustala się realizację zabudowy związanej z gospodarstwem rolnym w tym mieszkaniowej o charakterze rezydencjonalnym. Sposób zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszelkie aspekty krajobrazowe wynikające z położenia terenu.
2. Na terenach aktywizacji gospodarczej dopuszcza się realizację funkcji podstawowych pod warunkiem opracowania koncepcji zagospodarowania terenu wraz z elementami infrastruktury technicznej. Ustala się dostępność komunikacyjną przez drogę KSD i drogę powiatową nr 13317..
3. Ustala się obowiązek jednorodnego kształtowania architektury budynków na danym terenie oraz zharmonizowania z sąsiadującymi zespołami.

ROZDZIAŁ 3
USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

§ 7.

1. Dla obsługi nowego zainwestowania na obszarze objętym planem ustala się następujące klasy dróg:

KS D	droga dojazdowa

2. Ustala się przebieg drogi, o której mowa w ust. 1 oraz określa się jej minimalną szerokości:

KS D	10,0 m

§ 8.

Ustala się wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych i garażowych dla terenów aktywności gospodarczej - 35 stanowisk/1000 m^2 p.u.

ROZDZIAŁ 4
ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ OBSZARU

Przedstawione na rysunku planu główne ciągi infrastruktury technicznej obrazują przebiegi istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej. Układ i rodzaj sieci w poszczególnych pasach traktować należy jako orientacyjny.

§ 9.

Ustalenia w zakresie zaopatrzenie w wodę.

1. Zaopatrzenie terenów w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej w oparciu o istniejący wodociąg lub w oparciu o własne ujęcie wody. Zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć wymaga sporządzenia i zatwierdzenia projektów i dokumentacji hydrogeologicznych zgodnie z ustawą Prawo geologiczne i górnicze.
2. Lokalizacja sieci w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej.
3. Rozbudowa wodociągów rozbiorczych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

§10.

Ustalenia w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych i opadowych.

1. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i ewentualnych technologicznych do oczyszczalni ścieków. Wymagana realizacja kanalizacji ciśnieniowej do skrzyżowania ulic 23 Stycznia i Biberona.
2. Odprowadzenie zanieczyszczonych wód opadowych zgodnie z Prawem Wodnym.

3. Obowiązek podczyszczenia ścieków technologicznych na własnym terenie ich wytworzenia.
4. Obowiązek podczyszczenia ścieków opadowych z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych w granicach własnej działki.

§ 11.

Ustalenia w zakresie zasilania w energię elektryczną.

1. Zasilanie odbiorców z istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia.
2. Budowa i przebudowa sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych przez właściwy Zakład Energetyczny.
3. Budowa sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg.
4. Strefy ochronne dla linii napowietrznych 15 kV o szerokości 12 m (6 m od osi linii) do czasu ich kablowania.

§ 12.

Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło.

1. Zaopatrzenie w ciepło z wbudowanych lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwem ekologicznym:
   1) gazem przewodowym,
   2) olejem opałowym niskosiarkowym,
   3) energią elektryczną.

§ 13.

Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny.

1. Zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejących sieci średniego ciśnienia.
2. Budowa sieci prowadzona w uzgodnieniu i na warunkach obowiązującego Prawa Energetycznego – w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej.

§ 14.

Ustalenia w zakresie telekomunikacji.

1. Zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej sieci w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej.
2. Możliwość przebiegu linii telefonicznych poza liniami rozgraniczającymi drogi pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej.

ROZDZIAŁ 5
OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 15.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:

1. Plan ustala utrzymanie i ochronę istniejącej zieleni.
2. Plan wprowadza zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych z wyjątkiem takich, których lokalizacja okaże się niezbędna do obsługi funkcji podstawowych na tym terenie, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko sporządzonej w trybie obowiązujących przepisów.
3. Uciążliwości wywołane działalnością gospodarczą, nie mogą przekraczać poziomu określonego przepisami ustaw szczególnych i wykonawczych oraz Polskimi Normami.
4. Ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty działalności gospodarczej nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu a tym samym wywoływać konieczność ustanawiania strefy ochronnej.
5. Przy inwestowaniu na gruntach o wysokiej klasie bonitacyjnej wskazane jest zdjęcie wierzchniej warstwy gleby w celu wykorzystania dla celów rekultywacji obszarów zdegradowanych.

§ 16.

Ustalenia w zakresie kształtowania środowiska:

1. Plan ustala obowiązek wprowadzenie zieleni o charakterze izolacyjno – krajobrazowym w pasach położonych poza terenami zainwestowania.
2. Plan ustala procent powierzchni biologicznie czynnej na terenach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

ROZDZIAŁ 6
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
§ 17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MR**
plan ustala:

Przeznaczenie terenu: **tereny budownictwa mieszkaniowego w zabudowie zagrodowej**	
Przeznaczenie podstawowe	**zabudowa związana z prowadzeniem gospodarstwa rolniczego w tym zabudowa mieszkaniowa o charakterze rezydencjonalnym**
Przeznaczenie uzupełniające	Zabudowa towarzysząca oraz usługi bytowe
Przeznaczenie dopuszczalne	drugorzędny układ komunikacyjny, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
Powierzchnia biologicznie czynna	minimalnie 50 %. Na terenie działki wprowadza się strefy: • zainwestowania kubaturowego • terenów rolniczych z dopuszczeniem zadrzewień i zakrzewień oraz stawów rybnych • terenów rolniczych z dopuszczeniem zadrzewień i zakrzewień o charakterze izolacyjno - krajobrazowym. Na terenach rolniczych dopuszcza się realizację drogi dojazdowej oraz ścieżek pieszych i innych urządzeń terenowych o nawierzchni przepuszczalnej, oraz elementów małej architektury w tym zabudowań ogrodowych.
Powierzchnia zabudowana	maksymalnie 40%
Maksymalna wysokość zabudowy	2 kondygnacje nadziemne
Przekrycie budynków	dachy o kącie spadku powyżej 30°
Dostępność komunikacyjna	z drogi dojazdowej KSD oraz drugorzędnego układu komunikacyjnego
Zasady kształtowania przestrzeni wg ustaleń określonych w rozdziale 2. Wymagane opracowania projektowe o podwyższonych kryteriach uwzględniające aspekty krajobrazowe.	
Linie zabudowy	ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 90 m od linii rozgraniczającej drogi KSD 35 m od tylnej granicy działki
Ogrodzenia	Ustala się realizację ogrodzeń pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową działek. Dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych od strony granicy z sąsiadami. Od strony KSD ogrodzenie o charakterze ozdobnym odsunięte 3 m od istniejącej granicy działki.
Infrastruktura techniczna	
Podłączenie do istniejących sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w rozdziale 4. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV.	

§ 18.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2. PG**
plan ustala:

Przeznaczenie terenu: **tereny aktywności gospodarczej**	
Przeznaczenie podstawowe	**Przemysł, bazy, składy, hurtownie**
Przeznaczenie uzupełniające	Drugorzędny układ komunikacyjny, zieleń izolacyjno-krajobrazowa.
Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi komercyjne, urządzenia infrastruktury technicznej
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
Powierzchnia biologicznie czynna	minimalnie 35 %
Powierzchnia zabudowana	maksymalnie 60%
Maksymalna wysokość zabudowy	Uwarunkowana względami technologicznymi z

	uwzględnieniem ustaleń § 6 ust.3
Przekrycie budynków	dachy płaskie z dopuszczeniem fragmentów po linii łuku lub skosie o kącie powyżej 25^0
Dostępność komunikacyjna	z drogi dojazdowej KSD
Formy parkowania:	parkowanie pojazdów na terenie własnym działki; minimalna liczba miejsc postojowych - 35 MP/1000 m^2 p.u.
Zasady kształtowania przestrzeni wg ustaleń określonych w rozdziale 2.	
Linie zabudowy	20 m od granicy z istniejącymi terenami lasów 50 m od linii rozgraniczającej drogi KSD. Dopuszcza się realizację obiektów pomocniczych (typu portiernia, miejsca postojowe itp) w odległości mniejszej niż podano wyżej.
Ogrodzenia	Ustala się realizację ogrodzeń pozbawionych ostrych krawędzi górnych, o wysokości do 2,2 m i formach harmonizujących z projektowaną zabudową. Dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych od strony granicy z sąsiadami. Od strony KSD ogrodzenie o charakterze ozdobnym odsunięte 3 m od istniejącej granicy działki.
Elementy zieleni	Pasy zieleni izolacyjno – krajobrazowej wg ustaleń na rysunku planu.
Infrastruktura techniczna	
Podłączenie do istniejących sieci infrastruktury technicznej na zasadach określonych w rozdziale 4. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV.	

ROZDZIAŁ 7
USTALENIA KOŃCOWE

§ 19.

Zgodnie z art. 10, ust. 3, art. 36,ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się, jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 20.

Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne teren o powierzchni 2,814ha określony szczegółowo w dokumentacji dotyczącej przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej uchwały

§ 21.

Do planu dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, stanowiącą załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 22.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia uchwały Nr V/35/94 Rady Gminy Gołuchów z dnia 9 grudnia 1994 roku (Dz. Urz. Woj. Kal. NR 22/94 poz. 174 z dnia 15 grudnia 1994 roku z późniejszymi zmianami) w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów".

§ 23.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Gołuchów.

§ 24.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Radca prawny
mgr Ewa Kuberska

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Jan Sobczak