UCHWAŁA NR V/33/2003

Rady Gminy Gołuchów

z dnia 27.03.2003r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w granicach działek nr 28, 29/2, 30, 31,32, 33,34, 35/1, 35/2, 36/2, 36/3, 36/4, 37(a,b,c,d,e,f), 38 ark. 1 obręb Krzywosądów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113 poz. 984 i Nr 214 poz. 1806) i w związku z art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253 Nr 113, poz. 984 i Nr 130 poz. 1112) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995 r. Nr 16, poz. 78 i Nr 141, poz. 692, z 1997 r. Nr 60, poz. 370, Nr 80, poz. 505 i Nr 160, poz. 1079, z 1998 r. Nr 106 poz. 668, z 2000 r. poz. 12 poz. 136 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 81 poz. 875 i Nr 100, poz. 1085 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984), Rada Gminy Gołuchów uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w granicach działek nr 28, 29/2, 30, 31,32, 33,34, 35/1, 35/2, 36/2, 36/3, 36/4, 37 (a, b, c, d, e, f), 38 ark.1 obręb Krzywosądów.
2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 25 ha.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
   1) rysunek planu w skali 1: 2000 zatytułowany „Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w granicach działek nr 28, 29/2, 30, 31,32, 33,34, 35/1, 35/2, 36/2, 36/3, 36/4, 37(a,b,c,d,e,f), 38 ark.1 obręb Krzywosądów", zwany dalej „rysunkiem", stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
   2) dokumentacja dotycząca zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze stanowiąca załącznik nr 2 do niniejszej uchwały (niepublikowany).

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Gołuchów,

3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć inne źródła prawa,

4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

7) **obszarze, terenie** – należy przez to rozumieć obszar lub teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą odległość, w jakiej muszą się znajdować lica ścian budynków od linii rozgraniczającej terenu,

9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość, w jakiej mogą znajdować się budynki od linii rozgraniczającej terenu,

10) **powierzchni zainwestowania** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenów zajętych przez obiekty budowlane, parkingi, drogi i trakty piesze, oraz urządzenia techniczne i inne o nawierzchni nieprzepuszczalnej, z wyłączeniem obiektów „małej architektury",

11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na określonym terenie w zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej,

12) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy, oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2,

13) **zieleni na działce, terenie** – należy przez to rozumieć nie mniejszą niż określoną miejscowo lub procentowo, powierzchnię terenu biologicznie czynną,

14) **pasach zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pasy zadrzewień i zakrzewień, w większości zimozielonych, oddzielające tereny aktywizacji gospodarczej od terenów zabudowy mieszkaniowej, stanowiące strefę łagodzenia skutków ewentualnego negatywnego oddziaływania wywołanego zwłaszcza transportem oraz funkcjonowaniem obiektów przemysłowych i magazynowych,

15) **uciążliwościach dla środowiska** - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie, lub uniemożliwiające wykorzystywanie nieruchomości z ich społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, czy je degradujące, w szczególności takie jak:

   a) szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych,
   b) hałas i drgania,
   c) zanieczyszczenia wód powierzchniowych,
   d) zanieczyszczenia gruntu i wód gruntowych,
   e) zanieczyszczenie powietrza,
   f) uciążliwe substancje zapachowe i odory,

g) składowanie odpadów,

16) **usługach** - należy przez to rozumieć ogół urządzeń służących do zaspokajania potrzeb ludności, nie wytwarzających bezpośrednio dóbr materialnych,

17) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych oraz powodować uciążliwości, o których mowa w pkt 15,

18) **istniejących elementach lub stanie zagospodarowania przestrzennego** (np. funkcjach terenu, obiektach budowlanych, cechach fizjograficznych) – należy przez to rozumieć stan istniejący w dniu wejścia w życie planu,

19) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów szczególnych, stanowiącą obszar inwestycyjny, do którego mają zastosowanie uregulowania zawarte w uchwale, w tym podane wskaźniki i parametry zabudowy i zainwestowania,

20) **działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, usługową i handlową, określoną w przepisach odrębnych i szczególnych,

21) **budynku gospodarczym** – należy przez to rozumieć budynek pomocniczo-gospodarczy na terenie zabudowy mieszkaniowej, służący do przechowania materiałów i sprzętu ogrodniczego, obsługi budynku i rekreacji.

§ 3

Celem planu jest zmiana przeznaczenia terenu zabudowy zagrodowej oraz gruntów rolnych na teren aktywizacji gospodarczej, usług oraz zabudowy jednorodzinnej.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 4

Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN**,

2) tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami **2MN/U, 3MN/U, 4MN/U**,

3) tereny aktywizacji gospodarczej i usług oznaczone na rysunku planu symbolami **5AG/U** i **6AG/U**,

4) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDK11, KL** i **KD**,

5) zasady obsługi terenu i zabudowy infrastrukturą techniczną,

6) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi,

7) zasady kształtowania sfery przestrzenno-wizualnej.

§ 5

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) przeznaczenie terenów,
2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) klasyfikacja dróg publicznych.

§ 6

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN**.
2. Na terenach **1MN** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) lokalizowanie zabudowy w układzie wolno stojącym,
   2) na jednej działce budowlanej może być usytuowany jeden budynek jednorodzinny,
   3) sytuowanie budynków przy uwzględnieniu obowiązujących linii zabudowy, określonych na rysunku planu, lub ustaleń § 9 ust. 3 pkt 3,
   4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej, nie więcej jednak niż 250 m^2,
   5) minimalna powierzchnia terenu zieleni - 40 % powierzchni działki,
   6) sytuowanie budynków kalenicą równoległą w stosunku do granicy frontowej działki, z zachowaniem przepisów prawa budowlanego,
   7) maksymalna wysokość budynku – 11 m, przy maksymalnej wysokości do gzymsu 7,5 m,
   8) dla budynków mieszkalnych stosowanie dachów pochyłych dwu lub wielospadowych,
   9) nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych (adaptowanych i nowobudowanych) od 22^0 do 45^0,
   10) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem dachówkopodobnym,
   11) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
   12) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 m nad terenem,
   13) możliwość lokalizacji garażu wewnątrz budynku mieszkalnego, dobudowanego lub wolno stojącego, pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnego procentu zabudowy działki,
   14) garaż wolno stojący nie może przekraczać 25 m^2 powierzchni zabudowy w przypadku garażu dla jednego samochodu oraz 40 m^2 w przypadku garażu dla dwóch samochodów,
   15) dla dachu płaskiego budynku garażowego stosowanie attyki wyprowadzonej powyżej najwyższego punktu połaci dachowej przynajmniej z trzech stron, w tym bezwzględnie od strony terenów komunikacji,

16) budynek garażowy dobudowany do budynku mieszkalnego i o dachu przeznaczonym na taras nie wymaga stosowania attyki,

17) maksymalna wysokość garażu krytego dachem stromym - 4,80 m,

18) maksymalna wysokość garażu krytego dachem płaskim - 4,00 m,

19) wyklucza się zabudowę budynkami o charakterze przemysłowym, usługowym i handlowym,

20) dopuszcza się możliwość przeznaczenia części budynku mieszkalnego na prowadzenie usług nieuciążliwych, jednak na powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni wewnętrznej budynku, pod warunkiem zachowania charakteru budynku jednorodzinnego i jego architektury,

21) dopuszcza się lokalizację parterowego budynku gospodarczego o powierzchni maksymalnej 25 m^2, z uwzględnieniem pkt 4, wyłącznie w przypadku, gdy garaż będzie wewnątrz budynku mieszkalnego,

22) maksymalna wysokość budynku gospodarczego krytego dachem stromym - 4,80 m,

23) maksymalna wysokość budynku gospodarczego krytego dachem płaskim - 4,00 m,

24) ogrodzenie winno spełniać następujące warunki:

a) maksymalna wysokość 1,5 m, w tym 60 cm wysokość podmurówki, pozostała część ogrodzenia ażurowa,

b) zastosować w miarę możliwości jednolity materiał na ażurowe wypełnienie ogrodzenia.

3. Ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:

1) działki nie mniejsze niż 1000 m^2,

2) szerokość działki nie mniejsza niż 25 m,

3) zapewnienie dostępu nowo powstałych działek do drogi publicznej.

§ 7

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami **2MN/U, 3MN/U, 4MN/U.**

2. Na terenach **2MN/U, 3MN/U, 4MN/U** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) możliwość lokalizacji obiektów dla świadczenia usług nieuciążliwych,

2) dopuszcza się możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej, (usługi w wydzielonej części budynku mieszkalnego, w budynku dobudowanym do budynku mieszkalnego albo w budynkach wolno stojących),

3) na jednej działce może być usytuowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek usługowy albo jeden budynek mieszkalno-usługowy,

4) lokalizacja budynku usługowego jako wolno stojącego powinna być od frontu działki, domu mieszkalnego z tyłu działki, przy uwzględnieniu określonych na rysunku planu linii zabudowy i przepisów prawa budowlanego,

5) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 400 m^2,

6) maksymalna powierzchnia zainwestowania 70% powierzchni działki,

7) minimalna powierzchnia zieleni na działce 30%, w tym co najmniej połowę winny stanowić zadrzewienia,

8) maksymalna wysokość zabudowy 11m i do 3 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i 7,5 m do gzymsu,

9) dla budynków mieszkalnych i usługowych stosowanie dachów dwu lub wielospadowych,

10) dostosowanie bryły budynków do architektury regionalnej i lokalnych tradycji budowlanych,

11) nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych i usługowych od 22^0 do 45^0,

12) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem dachówkopodobnym,

13) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,

14) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 metra nad terenem,

15) lokalizacja parkingów i garaży dla nowo wznoszonych i istniejących obiektów na terenie posesji, na której obiekt ten będzie wznoszony, zgodnie z normatywem parkingowym podanym w § 9 ust. 8,

16) wyklucza się lokalizację garaży wolno stojących,

17) ogrodzenie winno spełniać następujące warunki:

a) maksymalna wysokość 1,5 m, w tym 60 cm wysokość podmurówki, pozostała część ogrodzenia ażurowa,

b) zastosować w miarę możliwości jednolity materiał na ażurowe wypełnienie ogrodzenia.

3. Ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:

1) działki nie mniejsze niż 1200 m^2,

2) szerokość działki nie mniejsza niż 25 m,

3) zapewnienie dostępu nowo powstałych działek do drogi publicznej.

4. Ustala się lokalizację stacji transformatorowej na południowo-wschodnim skraju terenu **3MN/U**, w rejonie skrzyżowania ulic dojazdowych **KD** z zastrzeżeniem § 10 ust. 7.

§ 8

1. Ustala się tereny aktywizacji gospodarczej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **5AG/U** i **6AG/U**.

2. Podstawową funkcją terenów wymienionych w ust.1 jest funkcja związana z działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów szczególnych; w planie nie określa się poszczególnych rodzajów działalności gospodarczej, pod warunkiem zachowania wzajemnej niekolizyjności.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których w rozumieniu przepisów szczególnych, wymagane jest obligatoryjnie sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.
4. Na terenach **5AG/U** i **6AG/U**, z zastrzeżeniem pkt 16, ustala się następujący sposób zagospodarowania:
   1) dopuszcza się wtórne podziały terenu; nowo wydzielone działki budowlane nie mogą być mniejsze niż 0,5 ha, a ich szerokość od drogi nie mniejsza niż 40 m,
   2) dla obsługi działek powstałych z podziału wewnątrz terenów **5AG/U** i **6AG/U** zapewnienie dojazdu o szerokości nie mniejszej niż 10 m z zachowaniem dojazdu do drogi publicznej,
   3) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzeniem działalności gospodarczej nie mogą wykraczać poza granice działki, na których jest prowadzona, lub poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, a także nie mogą naruszać interesów osób trzecich,
   4) lokalizacja inwestycji charakteryzujących się najlepszą dostępną techniką i organizacją funkcjonowania, gwarantującymi dotrzymania standardów jakości środowiska,
   5) kształtowanie formy projektowanych budynków usługowych przy zastosowaniu następujących parametrów i elementów:
      a) nieprzekraczalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje z dachem stromym plus poddasze lub zachowanie maksymalnie wysokości 10 m liczonej od poziomu terenu do kalenicy dachu,
      b) jeżeli wymagają tego względy technologiczne, w szczególnym przypadku, dopuszcza się wyjątkowo lokalizację obiektów budowlanych o wysokości do 15 m, licząc od poziomu terenu,
      c) pojedyncze obiekty kubaturowe nie mogą w rzucie poziomym przekraczać 1000 m^2 powierzchni zabudowy,
      d) kształtowanie zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, szczególnie dotyczy to budynków z frontem od drogi krajowej **KDK11**,
   6) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 9 ust. 3 niniejszej uchwały,
   7) wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000 m^2,
   8) pas zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 6 m, wzdłuż granic każdej działki, przy czym całkowita powierzchnia terenów zielonych nie może wynosić mniej niż 30% ogólnej powierzchni działki, w tym co najmniej połowę stanowić powinny zadrzewienia,

9) dopuszcza się możliwość rezygnacji z realizacji pasa zieleni wzdłuż granicy frontowej parceli do 30% jej długości,

10) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki,

11) maksymalny udział powierzchni zainwestowania czyli całkowitej powierzchni uszczelnionej w wysokości 70% powierzchni działki,

12) minimalna powierzchni zieleni – 30 % powierzchni działki,

13) dopuszcza się możliwość wykonania wyłącznie jednego wjazdu i wyjazdu (łącznie) na każdą działkę od strony drogi publicznej,

14) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 8,

15) przy obiektach, których funkcja wymaga obsługi pojazdami ciężarowymi, ustala się obowiązek zorganizowania miejsc przeładunku na własnej działce, w ilości odpowiadającej potrzebom obiektu,

16) wszelkie prace budowlane prowadzone przy zabytkowym wiatraku, znajdującym się na terenie **5AG/U**, wymagają uzgodnienia z właściwym organem ochrony zabytków.

5. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:

1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym trafostacji, na granicy z terenem ulicy lokalnej,

2) lokalizację budynków mieszkalnych,

3) mieszkania w obiekcie usługowym dla właściciela lub obsługi.

6. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 5 jest:

1) dostosowanie ich do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego, oraz że stanowić będą uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w ust. 2.

2) zachowanie zasady, że projektowane obiekty i urządzenia przeznaczenia dopuszczalnego nie będą zajmować więcej niż 20% powierzchni związanej z zagospodarowaniem funkcją podstawową, jednak nie więcej niż 100 m^2 w przypadku funkcji mieszkaniowej w odniesieniu do wielkości i z zachowaniem parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania działki, określonych w ust. 4 pkt 5, 10, 11, 12.

§ 9

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu:

1) z dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KL**,

2) z dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD**,

3) z drogi powiatowej **KDP 13324** Krzywosądów –Karsy.

2. Na obszarze objętym planem wyznacza się:

1) drogi lokalne **KL**, dla których ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m – zgodnie z rysunkiem planu,

b) szerokość jezdni minimum 6 m,

c) pasy zieleni wysokiej po obu stronach jezdni o szerokości minimum 3 m każdy,

2) drogi dojazdowe **KD**, dla których ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,

b) szerokość w liniach rozgraniczających 16 m z obustronnymi pasami zieleni, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg:

1) od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej **KDK11** (przyszłościowej drogi ekspresowej S-11) w odległości:

a) 40 m dla obiektów nieprzeznaczonych na pobyt ludzi ,

b) 90 m dla obiektów jednokondygnacyjnych przeznaczonych na pobyt ludzi,

c) 110 m dla obiektów wielokondygnacyjnych przeznaczonych na pobyt ludzi,

2) 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej **KDP13324**,

3) 6 m od linii rozgraniczającej dróg lokalnych i dróg dojazdowych (linie obowiązujące i nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu)

4. Nie dopuszcza się bezpośrednich zjazdów z posesji na drogę krajową **KDK11** (S-11).

5. Włączenie terenu objętego planem do drogi krajowej **KDK11** (S-11) planuje się wyłącznie poprzez istniejące skrzyżowanie z drogą powiatową **KDP13324** (Krzywosądów-Karsy), której trasa zostanie skierowana do skrzyżowania z drogą **KDP13307** (Krzywosądów – Bronów).

6. Z terenu działki oznaczonej nr ewid. 38 przeznacza się pas terenu o szerokości 10 m równoległy do drogi krajowej **KDK11** (S-11) pod rozwiązania komunikacyjne i infrastrukturalne (poza pasem drogi krajowej). W pasie tym dopuszcza się urządzenie zieleni niskiej.

7. Z terenu działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 28, 29/2, 30, 35/2, 36/3, 37 i 38 przeznacza się pas terenu o szerokości 5 m pod poszerzenie drogi lokalnej **KL** biegnącej po północnej stronie terenu objętego planem.

8. W zakresie parkowania samochodów ustala się:

1) zapewnienie liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości nie mniejszej niż:

a) dla terenów aktywizacji gospodarczej i usług:

– 3 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,

– 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne, kulturalne, rekreacyjne,

– 5 stanowisk na każde 10 łóżek hotelowych,

– 5 stanowisk na każde 100 m pow. użytkowej obiektów handlowych,

– 4 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych,

b) 2 miejsca na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny –, z tego co najmniej 1 powinno być w garażu,

2) dla każdego z obiektów wymóg sumarycznej liczby stanowisk wynikającej z wymienionych w pkt 1 warunków,

3) zapewnienie, co najmniej połowy koniecznych miejsc postojowych w garażach podziemnych, w budynkach lub pod poziomem terenu,

4) przy obiektach hotelowych wymagane zapewnienie dojazdu dla autobusów oraz 1 miejsce postojowe dla autobusów na każde 50 łóżek hotelowych,

5) wyznaczenie miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych wyłącznie na terenach **AG/U**.

§ 10

1. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się podłączenie projektowanej zabudowy do gminnej sieci infrastruktury technicznej, tj. wodociągu, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazociągu, linii energetycznej i telefonicznej.
2. Lokalizację sieci infrastruktury technicznej ustala się w liniach rozgraniczających ulic.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   1) korzystanie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
   2) zachowanie istniejących sieci wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg z dopuszczeniem ich modernizacji i przebudowy,
   3) zaprojektowanie sieci wodociągowej w ulicach lokalnych i dojazdowych.
4. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:
   1) odprowadzenie ścieków sanitarnych może nastąpić do i projektowanych kanałów sanitarnych,
   2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w poszczególnych drogach lokalnych i drogach dojazdowych dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników.
   3) zakaz odprowadzania ścieków deszczowych i wód drenarskich.
5. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:
   1) budowę lokalnego systemu kanałów deszczowych w liniach rozgraniczających ulic publicznych z odprowadzeniem do rowów otwartych,
   2) na terenach **MN**, **MN/U** i **AG/U** – zagospodarowanie wód opadowych na własnych działkach, poprzez zachowanie odpowiedniej powierzchni gruntowej infiltracyjnej, ewentualnie budowę zbiorników retencyjnych, dla ich zatrzymania i odparowania, z uwzględnieniem interesów osób trzecich,
   3) odprowadzenie ścieków deszczowych do rowu, może nastąpić wyłącznie po oczyszczeniu na separatorze, na warunkach określonych przez właściciela rowu,

4) dopuszcza się, po uzgodnieniu z właścicielem kanalizacji deszczowej oprowadzenie nadmiaru wód opadowych do sieci gminnej, po uprzednim ich oczyszczeniu na separatorze.

6. Ustala się zaopatrzenie w gaz z gazociągów średniego ciśnienia oraz projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg.

7. Ustala się w zakresie elektroenergetyki budowę stacji transformatorowych:

   1) dla odbiorców wymagających odrębnych stacji konsumentowych, stacje mogą być rozwiązane jako wolnostojące, ewentualnie jako wkomponowane w inne budynki, usytuowane na własnym terenie inwestora,

   2) dla obsługi drobnych odbiorców należy pobudować 3 stacje wolnostojące małogabarytowe, które zasilane będą liniami kablowymi średniego napięcia z istniejącej linii napowietrznej 15 kV, na wydzielonych działkach o powierzchni do 60 m^2, z dostępem do drogi publicznej.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się:

   1) rozbudowę telekomunikacyjnej kanalizacji kablowej w istniejących ciągach komunikacyjnych i budowę nowej w ciągach projektowanych,

   2) planowane węzły telekomunikacyjne i szafki kablowe należy lokalizować w liniach rozgraniczających ulic.

§ 11

1. Przyjmuje się określone zasady ochrony i warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego.

2. Uciążliwości związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i transportem nie mogą przekraczać norm zawartych w przepisach prawa, zwłaszcza określonych w przepisach szczególnych oraz Polskich Normach.

3. Ustala się następujące warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego:

   1) w zakresie ochrony przed hałasem:

      a) konieczność wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami aktywizacji gospodarczej i usług a zabudową mieszkaniową,

      b) poziom hałasu nie może przekraczać poziomu określonego odrębnymi przepisami, zgodnie z zapisami ust. 4.

   2) w zakresie ochrony gruntu i wód gruntowych:

      a) obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej gleby w przypadku wyłączenia gruntów rolnych kl. IV i wykorzystania jej na cele poprawy wartości użytkowej gleb słabych lub zagospodarowania terenów zieleni na obszarze planu,

      b) dopuszcza się jedynie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę i usuwanie ścieków komunalnych (wodociąg gminny i odprowadzanie ścieków do kanalizacji),

      c) zastosowanie oczyszczalni zakładowych dla utylizacji ścieków produkcyjnych celem uzyskania wskaźników zanieczyszczeń, dopuszczalnych przepisami szczególnymi, przed wprowadzeniem ich do gminnej sieci kanalizacyjnej,

d) zakaz zrzutu nieoczyszczonych wód deszczowych do wód otwartych i podziemnych,

e) odprowadzenie ścieków deszczowych z terenu objętego planem do kanalizacji deszczowej (z jezdni i parkingów poprzez separatory - osadniki błota i tłuszczu),

f) zagospodarowanie wody opadowej poza terenami publicznymi na własnych działkach inwestorów,

g) prace budowlane nie mogą spowodować naruszenia stosunków wodnych na terenie planu i w jego sąsiedztwie; w przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy bezzwłocznie odtworzyć przecięte ciągi drenarskie, odbudować lub przebudować ciągi melioracyjne w sposób gwarantujący ich dalszą eksploatację, w uzgodnieniu z właściwym terenowo organem administracji rządowej i samorządowej, obowiązek ten spoczywa na właścicielach nieruchomości,

3) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego wyklucza się dla nowych obiektów korzystanie z paliw stałych dla wytwarzania energii cieplnej dla celów grzewczych i technologicznych,

4) w zakresie zagospodarowania i utylizacji odpadów:

a) komunalnych (bytowych) – segregacja w miejscu powstawania, gromadzenie w szczelnych pojemnikach i usuwanie na miejsce wskazane przez Urząd Gminy, zgodnie z prawem miejscowym obowiązującym w tym zakresie na terenie gminy,

b) poprodukcyjnych niebezpiecznych i innych - postępowanie zgodnie z przepisami szczególnymi,

5) wykorzystanie ziemi z wykopów w miarę możliwości na działce inwestorskiej, dla formowania terenów zieleni towarzyszącej, z zastrzeżeniem nie naruszenia istniejących spływów powierzchniowych wód na terenach objętych planem, lub usuwanie na wskazane przez Zarząd Gminy miejsce, poza obszar planu.

4. Wyznacza się dopuszczalny równoważny poziom dźwięku w środowisku zewnętrznym:

1) dla hałasu komunikacyjnego, samochodowego i kolejowego – odpowiednio w czasie całej pory dziennej i nocnej:

$L_{AT}^{(D/N)} = 60/50$ dB

– dla terenów zabudowy mieszkaniowej **MN/U** w układzie wolno stojącym z usługami

$L_{AT}^{(D/N)} = 55/45$ dB

– dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** w układzie wolno stojącym

2) dla pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu – w czasie najmniej korzystnych 8-miu godzin pory dziennej i jednej godziny w nocy:

$L_{AT}^{(D/N)} = 50/40$ dB

- dla źródeł zlokalizowanych na terenie działalności gospodarczej **AG/U** (na granicach niebezpośrednich tego terenu z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – **MN/U.**

5. W celu zapewnienia wymaganych warunków akustycznych wewnątrz pomieszczeń zamkniętych – w budynkach mieszkalnych i innych wymagających komfortu akustycznego, zlokalizowanych na terenach, gdzie nie będzie można uzyskać wymaganego dopuszczalnego poziomu dźwięku w środowisku zewnętrznym od źródeł hałasu komunikacyjnego, samochodowego (por. ust. 4 pkt 1) – należy stosować zasady akustyki budowlanej, polegające przede wszystkim na wymianie lub zamontowaniu okien dźwiękoszczelnych w pomieszczeniach wymagających komfortu akustycznego:
   1) w zabudowie mieszkaniowej i usługowej (np. hotelowej) istniejącej i dopuszczonej na terenach **AG/U**,
   2) w pozostałej zabudowie w pomieszczeniach biurowych, lokalizowanych w obiektach magazynowych, produkcyjnych, usługowych – na terenach działalności gospodarczej; zasady akustyki budowlanej w postaci wymiany okien na dźwiękoszczelne należy stosować we wszystkich budynkach zlokalizowanych na terenach o ponadnormatywnym poziomie dźwięku w środowisku zewnętrznym,
   3) stosowanie okien dźwiękoszczelnych należy realizować na podstawie projektu architektoniczno-budowlanego, z zachowaniem wymagań dotyczących przewietrzania pomieszczeń i zasad izolacyjności cieplnej.
6. Na wszystkich terenach niezależnie od ich planowanego przeznaczenia ustala się obowiązek dostosowania realizowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionych funkcji, krajobrazu, architektury istniejącego i planowanego otoczenia.
7. Sposób zagospodarowania i podział nieruchomości nie może ograniczać i uniemożliwiać zgodnego z prawem dysponowania sąsiednimi posesjami.
8. Zabronione jest sytuowanie wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 12

Decyzją nr RR-Ka 77110/29-2/02 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 19 września 2002 r. została wyrażona zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych kl. IV o powierzchni 11,4.1 ha, na cele nierolnicze, w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5AG/U** i **6AG/U**.

§ 13

Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14

Na obszarze wskazanym w § 1 ust. 1 tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów (zatw. Uchwałą nr V/35/94 z dnia 3 grudnia 1994 r. Rady Gminy Gołuchów (opubl. w Dz. Urz. Woj. Kaliskiego nr 22 poz. 174 z dnia 15 grudnia 1994 r.).

§ 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gołuchów.

§ 16

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Jan Sobczak