

UCHWAŁA NR.....
RADY GMINY GOSZCZANÓW
z dnia2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru
miejscowości Ziemięcin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr XLIX/273/23 Rady Gminy Goszczanów z dnia 10 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miejscowości Ziemięcin, po stwierdzeniu, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goszczanów zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/160/2017 Rady Gminy Goszczanów z dnia 18 maja 2017 r., Rada Gminy Goszczanów uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miejscowości Ziemięcin, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, będącego integralną częścią uchwały, opracowane w skali 1:500 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiący załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne aktu - stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

2. Plan dotyczy obszaru, którego granice określono na załączniku graficznym do uchwały nr XLIX/273/23 Rady Gminy Goszczanów z dnia 10 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miejscowości Ziemięcin.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 2.1. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 4) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV;
- 5) literowe i barwne oznaczenie graficzne dotyczące przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne nieokreślone w ust. 1 mają charakter informacyjny.

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

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Goszczanów;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załączniki graficzne do niniejszej uchwały sporządzone w skali 1:500;
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar w gminie Goszczanów, objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną w tekście oraz na rysunku planu symbolem cyfrowo-literowym, dla której ustalono przepisy prawa miejscowego;
- 5) **infrastrukturze technicznej** – sieci, przewody, urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania. Dopuszcza się przekroczenie tej linii nie więcej niż o 1,5 m takich elementów jak:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie;
 - b) elementów nadwieszeń takich, jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu;
 - c) tarasów i werand;
 - d) zewnętrznych warstw izolacji termicznej;
 - e) podpór konstrukcyjnych.
- 7) **usługach handlu wielkopowierzchniowego** - należy przez to rozumieć działalność usług handlu realizowaną w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 8) **objektach i elementach zagospodarowania działek niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania** – należy przez to rozumieć m.in.: infrastrukturę techniczną, budynki gospodarcze, garażowe, wiaty, altany, dojścia, dojazdy, parkingi, miejsca postojowe.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

Rozdział II

Przeznaczenia terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

§ 5.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P** ustala się następujące przeznaczenie: teren usług lub produkcji.

2. W granicach terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy usługowej;
- 2) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 3) obiektów i elementów zagospodarowania działek, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania.

3. W granicach terenów o których mowa w ust. 1 ustala się realizację funkcji wymienionych w ust.2 w dowolnej konfiguracji.

4. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu o którym mowa w ust.

1 ustala się:

- 1) dla budynków usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów wysokość nie większa niż 12 m;
- 2) dla budynków gospodarczych, garażowych, wysokość nie większą niż 6 m;
- 3) dla pozostałych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 1 i 2 wysokość nie większa niż - 12 m;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8;
- 6) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
- 9) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°;
- 10) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;
- 11) sposób rozwiązywania potrzeb parkingowych zgodnie z §13.

§ 6.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RN** ustala się następujące przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. W granicach terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział III

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Ustala się następujące wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w jej obecnej formie i z obecną funkcją, z możliwością remontu i przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P**;
- 4) zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym i niebieskim;
- 5) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 6) stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - a) na terenach ciągów pieszych;
 - b) w zakresie dostępności do budynków użyteczności publicznej.

Rozdział IV

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z zastrzeżeniem pkt. 4;

- 4) ustalenia o których mowa w pkt. 3 nie dotyczą inwestycji i przedsięwzięć:
 - a) realizujących cele publiczne w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej;
 - b) realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 5) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;
- 6) zakaz lokalizacji zakładów, obiektów, instalacji mogących stwarzać zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 7) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz gospodarki odpadami obowiązuje nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział V

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 9. Cały obszar objęty planem położony jest w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 151 (Zbiornik Turek-Konin-Koło), którego sposób użytkowania i zagospodarowania regulują przepisy odrębne oraz ustalenia określone w przepisach niniejszej uchwały z zakresu gospodarki wodnej i ściekowej.

Rozdział VI

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§10. Określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-P:

- 1) minimalna powierzchnia działek: – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 12 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;
- 4) ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości nie stosuje do działek wydzielanych pod drogi oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Rozdział VII

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

§11.1. Przez obszar objętym planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV, wzdłuż których wyznacza się strefy ochronne z ograniczeniami w użytkowaniu i zabudowie, dla których ustala się:

- 1) szerokość stref ochronnych: 15,0 m – po 7,5 m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej;
- 2) w granicach strefy ochronnej:
 - a) obowiązują przepisy odrębne, zwłaszcza dotyczące dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy;
 - b) obowiązuje zakaz zadrzewiania oraz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W przypadku likwidacji bądź skablowania linii elektroenergetycznej ustalenia dotyczące strefy ochronnej o której mowa w ust. 1 nie obowiązują.

Rozdział VIII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12.1 Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległej drogi publicznej;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym przez istniejące drogi publiczne bezpośrednio sąsiadujące z obszarami objętymi opracowaniem.

§ 13.1. Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części:

- 1) dla funkcji usługowej – minimum jedno miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej i 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych;
- 2) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – minimum jedno miejsce na 2 zatrudnionych;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 miejsc postojowych, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

2. Realizację miejsc parkingowych w obszarze planu ustala się w formie parkingów, garaży wolnostojących lub garaży wbudowanych w budynki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

Rozdział IX

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14.1. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługujących wyznaczone w planie tereny, przy czym ich budowa oraz rozbudowa nie może powodować nowych ograniczeń dla nieruchomości wskazanych do zabudowy.

2. Nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych SN/nN oraz instalacji i przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń.

3. Zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody.

4. Odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, zbiorników bezodpływowych lub ekologicznych oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:

- 1) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych lub cieków po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w pkt 1, nie było możliwe.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. Dopuszcza się zaopatrzenia w gaz ze źródeł indywidualnych lub sieci gazowej.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza.

9. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury ładowania pojazdów elektrycznych.

Rozdział X

Stawki procentowe

§ 15. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-P, w wysokości 30%.

Rozdział XI

Ustalenia końcowe

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Goszczanów.

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