

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gołaszyn, gmina Nowe Miasteczko.

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 póź. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.), po stwierdzeniu zgodności z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Nowe Miasteczko uchwalonego uchwałą Nr XIX/140/2000 z dnia 20 listopada 2000 r., **uchwała się, co następuje:**

DZIAŁ I
Przepisy ogólne

- § 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gołaszyn, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje teren działki nr ewidencyjny 81/1, o powierzchni ok. 0,48 ha, w granicach wykazanych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.
- Teren ograniczony jest:
- od północnego zachodu – terenami rolnymi,
 - od północnego wschodu, wschodu, zachodu – terenami zurbanizowanymi – zabudowa siedliskowa,
 - od południa – publiczną drogą powiatową.
3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju terenu wsi Gołaszyn w zgodzie z uwarunkowaniami naturalnymi i kulturowymi, uwzględniając ochronę interesów publicznych, przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji działań.
4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
- 1) rysunek planu będący załącznikiem graficznym, w skali 1:1000 - załącznik Nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2.

DZIAŁ II
Ustalenia planu

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

- § 2. 1. Wyznacza się obszary o symbolach na rysunku planu:
- 1) **U,P,MN** – tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, zabudowy mieszkaniowej.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych sposobach zagospodarowania obowiązujące wyznaczone na rysunku planu.

Rozdział 2
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- § 3. 1. Ustala się odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych obiektów budowlanych - do gruntu na własnej nieruchomości, z zachowaniem retencji terenowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniami.
2. Wszelka działalność gospodarcza, prowadzona na terenie objętym ustaleniami planu musi uwzględniać zasady ochrony przyrody i dziedzictwa kulturowego, określone w przepisach odrębnych.
- § 4. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowane przez poszczególne grupy hałasu, w tym drogowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- § 5. 1. Wprowadzanie wszelkich zanieczyszczeń do środowiska naturalnego musi odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Uciążliwości i szkodliwości wywołane przez działalności związane z przeznaczeniem obszarów, w zakresie emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do wód, powietrza, hałasu i wibracji, promieniowania szkodliwego dla ludzi i środowiska, w tym powstawania odpadów, wymagają stosowania urządzeń mających na celu eliminowanie lub ograniczanie uciążliwości oraz zachowania parametrów określonych w przepisach odrębnych, zapewniających ochronę zabudowy mieszkaniowej na terenach sąsiadujących.

2. Uciążliwości związane z prowadzoną działalnością muszą mieścić się w granicach nieruchomości, na której prowadzona jest ta działalność. W razie potrzeby nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej lub zastosowanie zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości obiektów dla środowiska i zdrowia ludzi.
- § 6. Kto w trakcie prac ziemnych dokona odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, jest obowiązany powiadomić o tym niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe – Burmistrza Gminy i Miasta Nowe Miasteczko.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- § 7. Kto w trakcie robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Gminy i Miasta Nowe Miasteczko. Burmistrz jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni, przekazać wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków przyjęte zawiadomienie.
- § 8. 1. Wszelkie roboty budowlane prowadzone na obiektach ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, tj. budynek mieszkalny, murowany z 4 ćw. XIX w., stajnia murowana z 4 ćw. XIX w., obora murowana z 4 ćw. XIX w., winny być prowadzone po uzgodnieniu z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
2. Należy w szczególności:
- 1) w zakresie kolorystyki budynków – zaleca się badania stratygraficzne, a w przypadku braku przekazów nawiązać się do kolorystyki charakterystycznej dla okresu powstania budynku lub podporządkowanie się programowi kolorystycznemu wnętrza ulicy,
 - 2) przy remontach elewacji należy stosować tynki i farby na spoiwach mineralnych, usunąć z elewacji elementy szpecące wygląd budynku, w przypadku elewacji z cegły klinkierowej lub o bogatym wystroju architektonicznym odstąpić od zewnętrznego ocieplenia budynku,
 - 3) przy wymianie stolarki okiennej w historycznych budynkach zachować wygląd okien historycznych z podziałami i profilem,
 - 4) podczas remontów elewacji partii przyziemia kolorystykę dostosować do istniejącej na jej wyższych partiach,
 - 5) nie dopuszcza się stosowania jako materiałów wykończeniowych blachodachówki, papy, paneli PVC,
 - 6) należy zachować istniejące powierzchnie brukowe.

Rozdział 4

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

- § 9. 1. Ogrodzenie terenu zabudowy związanej z działalnością gospodarczą musi być zgodne z przepisami odrębnymi.
- § 10. Ustala się obowiązek parkowania pojazdów w obrębie własnej nieruchomości – ilość miejsc postojowych należy przyjąć w zależności od prowadzonej działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 11. Realizacja ustaleń planu musi uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- § 12. Wszystkie, wprowadzone niniejszą uchwałą ustalenia muszą uwzględniać, w trakcie realizacji zamierzeń, zasady przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę wraz z drogami dojazdowymi dla pojazdów pożarniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Kształtowanie przestrzeni publicznej

- § 13. W granicach planu nie wyznacza się terenów przeznaczonych na cele publiczne.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- § 14. 1. Na terenie objętym ustaleniami planu nie dopuszcza się dokonywania jakichkolwiek podziałów na działki budowlane. Z tego względu nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.

2. Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy dla terenu objętego planem na 50%.
3. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla terenu objętego planem na 20%.
4. Zachowuje się istniejącą szerokość frontu działki.

- § 15.** 1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, tj. linia, której nie może przekroczyć płaszczyzna pionowa, stanowiąca zewnętrzną ścianę budynku tworzącą elewację tego budynku – o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu. Wymiary podano w metrach.
2. Linie nie wykazane muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 3. Dopuszcza się, poza wyznaczonymi liniami zabudowy, budowę ogrodzeń oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 7

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- § 16.** Na terenie objętym ustaleniami planu nie dopuszcza się dokonywania jakichkolwiek podziałów na działki budowlane, a tym samym nie wyznacza się linii podziału wewnętrznego.

Rozdział 8

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

- § 17. U,P,MN** – tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, zabudowy mieszkaniowej:
- 1) ustala się dojazd do terenu publiczną drogą dojazdową - powiatową o symbolu na rysunku planu KD, poprzez istniejący zjazd,
 - 2) dopuszcza się adaptację istniejących budynków na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej,
 - 3) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej dla prowadzącego działalność gospodarczą,
 - 4) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy i obowiązującymi przepisami, zakazuje się zwiększania wysokości budynków,
 - 5) ustala się maksymalną wysokość rozbudowy do najwyższego gzymsu/okapu i odpowiednio do kalenicy dachu istniejącego budynku,
 - 6) w przypadku rozbudowy budynku forma rozbudowy, w tym dach, musi nawiązywać do budynku istniejącego, a pokrycie dachu i wykończenie elewacji musi być jednorodne materiałowo i kolorystycznie na całym obiekcie,
 - 7) na pokrycia dachów stromych wszystkich budynków na terenie objętym planem należy stosować dachówkę ceramiczną lub inne drobnowymiarowe materiały dachówopodobne, wyłącznie w odcieniach brązu i czerwieni,
 - 8) nie dopuszcza się wykończenia elewacji materiałami typu siding,
 - 9) ze względu na objęcie budynków na terenie objętym planem wpisem do ewidencji zabytków, wszelkie zmiany powinny być wprowadzane pod nadzorem służby ochrony zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 10) dopuszcza się budowę, poza wyznaczonymi liniami zabudowy parkingów, ogrodzeń, portierni i wag oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 11) dopuszcza się lokalizację niezbędnych budowli i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - 12) zaleca się stosowanie nasadzeń żywopłotowych wysokich wzdłuż ogrodzenia nieruchomości oraz nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej.

Rozdział 9

Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

- § 18.** 1. Skrzyżowania z urządzeniami infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej należy wykonać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci.
2. W trakcie realizacji zamierzeń inwestycyjnych należy zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów od istniejących sieci infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej, wodnej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej - zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dopuszcza się, za zgodą zarządcy sieci zmniejszenie tych odległości.
 3. Obowiązuje zakaz nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu projektowanych i istniejących sieci infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.
 4. Dopuszcza się przełożenie i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej za zgodą zarządców poszczególnych sieci.
 5. Do ogrzewania budynków zaleca się stosowanie ekologicznych źródeł energii.
- § 19.** 1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.
2. Dopuszcza się budowę stacji transformatorowej na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb. Szczegółowe rozwiązania techniczne dotyczące typu i mocy stacji, zakresu jej wyposażenia, mocy transformatora należy uściślić z zarządcą sieci na etapie uzyskiwania warunków przyłączenia i projektowania.
 3. Projektowane linie elektroenergetyczne należy realizować się jako kablowe.

4. Obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych.
- § 20. 1. Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach na własnej posesji. Wywóz odpadów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Docelowo należy wprowadzić segregację odpadów stałych w celu zastosowania recyklingu.
3. Gospodarowanie odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 21. Sieć telekomunikacyjną – linie kablowe – należy prowadzić z istniejącej sieci.
- § 22. 1. Dostawę wody należy prowadzić z istniejącego systemu wodociągowego wsi Gołaszyn.
2. W okresie przejściowym dopuszcza się wykorzystanie studni istniejącej na nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 23. 1. Nakazuje się odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach zarządcy sieci.
2. Zakazuje się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków.
3. Odprowadzenie wód opadowych z terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia, musi się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 24. Dostawę gazu należy prowadzić z sieci gazowej średniego ciśnienia na warunkach zarządcy sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- § 25. Zakazuje się stosowania jako źródła energii paliw i urządzeń do ich spalania, które nie spełniają wymogów przepisów o ochronie środowiska.

Rozdział 10

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu

- § 26. 1. Obszary, dla których plan ustala inne przeznaczenie niż istniejące, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
2. Na terenach, dla których plan przewiduje inne niż dotychczasowe użytkowanie mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adaptowane do przyszłego, zgodnego z planem, użytkowania. Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z niniejszymi ustaleniami.

Rozdział 11

Stawki procentowe

- § 27. Ustala się 1 %-ową stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ III

Przepisy końcowe

- § 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Nowe Miasteczko.
- § 29. Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej
w Nowym Miasteczku

Joanna Zwiślak-Mendaluk