

UCHWAŁA NR.....
RADY GMINY GOŁUCHÓW

z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości
Kościelna Wieś, w rejonie ulicy Kwiatowej, Długiej oraz ulicy Poznańskiej.**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2016 r. poz. 446), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2016 r. poz. 778, poz. 904, 961 i 1250) oraz w związku z uchwałą nr XIV/135/2015 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 grudnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kościelna Wieś, w rejonie ulicy Kwiatowej, Długiej oraz ulicy Poznańskiej, Rada Gminy Gołuchów stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gołuchów, przyjętego uchwałą V/50/2011 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 marca 2011 roku, uchwala co następuje:

Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kościelna Wieś, w rejonie ulicy Kwiatowej, Długiej oraz ulicy Poznańskiej, składający się z:
 - 1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały;
 - 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem nr 1 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem Nr 3 do uchwały.
2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczono na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załącznikach graficznych do uchwały nr XIV/135/2015 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 grudnia 2015 roku.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kościelna Wieś, w rejonie ulicy Kwiatowej, Długiej oraz ulicy Poznańskiej;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1: 1000 zawierający ustalenia graficzne, będącym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiącym jej integralną część;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach określonych załącznikiem graficznym do uchwały nr XIV/135/2015 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 grudnia 2015 roku;
- 4) **teren** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę przestrzenną ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej drogi lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, ramp, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) a także reklam o charakterze informacji komercyjnej (o działalności obiektów i podmiotów zlokalizowanych na danej nieruchomości) wystających nie więcej niż 1,3 m poza zewnętrzne lico budynku;
- 6) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków w stosunku do powierzchni tej działki budowlanej;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia,

które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej i obejmuje nie mniej niż 51% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;

9) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojścia piesze, miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe, parkingi, zieleń, elementy małej architektury, obiekty użytkowe związane z przeznaczeniem terenu oraz określone rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu w zakresie ustalonym w Rozdziale 3 – ustalenia szczegółowe dla terenów;

10) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m² oraz wodę powierzchniową na tej działce budowlanej lub terenie;

11) udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;

12) froncie działki – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną;

13) kolorze jaskrawym - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, nasycony, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;

14) budynku w formie wolnostojącej – należy przez to rozumieć budynek realizowany w nawiązaniu do wyznaczonych linii zabudowy oraz w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granic działki budowlanej.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§3.

1. Dla całego obszaru objętego uchwałą ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające terenów określonych liniami rozgraniczającymi;

2) zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

c) gabaryty obiektów w tym maksymalną wysokość zabudowy,

d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. Nie ustala się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§4.

1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficzne na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu;
 - 5) tereny położone w obrębie konserwatorskiej strefy występowania stanowisk archeologicznych nr „L”;
 - 6) obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych – grunty zmeliorowane.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§5.

1. Tereny wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi określającymi przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.
2. Litery „A”, „B” i „C” w symbolach terenów poprzedzające oznaczenia przeznaczenia podstawowego wskazują przynależność terenów do obszaru A leżącego przy ulicy Długiej, obszaru B leżącego przy ulicy Kwiatowej oraz obszaru C leżącego przy ulicy Poznańskiej – zgodnie z rysunkiem planu.

§6. W obszarze objętym uchwałą wyodrębnia się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone następującymi symbolami:

- 1) **A.MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) **B.RM** – teren zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych hodowlanych i ogrodniczych;
- 3) **C.U** – teren zabudowy usługowej.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§7.

1. W zakresie **przeznaczenia terenu** oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.MNU** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
 - 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – wiaty, altany ogrodowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych**:
 - 1) teren **A.MNU** jest w całości położony na gruntach zmeliorowanych;
 - 2) dla gruntów zmeliorowanych ustala się:
 - a) obowiązek ochrony istniejących urządzeń drenarskich, a w przypadku ich uszkodzenia – obowiązek ich odtworzenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem w sposób zapewniający jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie – zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów odrębnych.
3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:
 - 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
 - 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
 - 3) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
 - 4) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodującego spływ wód opadowych i roztopowych na sąsiednie nieruchomości;

- 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na: **50%**;
- 6) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie paliw stałych, ciekłych lub gazowych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, dopuszcza się stosowanie do tych celów oraz do produkcji energii na własne potrzeby odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska.
- 7) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku przyjmuje się klasyfikację akustyczną terenu **A.MNU**, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową i zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
4. Zasad **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** dla terenu **A.MNU** nie ustala się.
5. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:
- 1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z dopuszczeniem realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych;
- 2) ustala się realizację budynku mieszkalnego lub usługowego w formie wolnostojącej;
- 3) ustala się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojących, dopuszcza się realizowanie ich jako dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w formie pomieszczeń wbudowanych w jego bryłę, tworzących jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;
- 4) dopuszcza się realizację nowych budynków gospodarczych i garażowych, lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 5) dopuszcza się lokalizację pomieszczeń usługowych w bryle budynku mieszkalnego lub gospodarczego;
- 6) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, polegające na możliwości jej przebudowy, rozbudowy i remontu z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy określonych w niniejszym paragrafie, z zachowaniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości budynków oraz stosowanie innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku.
6. W zakresie **scalania i podziałów** oraz **podziałów nieruchomości**:
- 1) nie ustala się szczegółowych zasad scalania i podziałów nieruchomości,
- 2) dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości, przy łącznym spełnieniu następujących warunków:
- a) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- b) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być prostopadłe lub równoległe, do co najmniej jednej granicy nieruchomości dzielonej,
- c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20m;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą przypadków wydzielania działek:
- a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
- c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości.
7. W zakresie **zasady i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** ustala się:
- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych na dwie kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9 m,
- b) wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz wiat i altan na jedną kondygnację nadziemną, lecz nie więcej niż 7 m,

- c) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych, w tym związanych z infrastrukturą techniczną - nie więcej niż 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 2) geometrię dachów oraz kolorystykę obiektów budowlanych:
 - a) w budynkach mieszkalnych ustala się obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30°-45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
 - b) w budynkach gospodarczych i garażowych obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15° - 45°,
 - c) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
 - d) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej niż dla ich pokryć dachowych,
 - e) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki połaci dachowych dla wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, w odcieniach: czerwieni (w kolorze zbliżonym do naturalnej barwy dachówki ceramicznej), grafitu i brązu,
 - f) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego z wykorzystaniem materiału naturalnego bez połysku, jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,1,
- c) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą 0,8.

8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się, że w przypadku lokalizacji w granicach terenu **A.MNU** obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, dokonać odpowiednich zgłoszeń – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

9. W zakresie **obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych** ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z dróg publicznych leżących poza obszarem planu i przyległych do jego granic – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w granicach działek budowlanych, w liczbie minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- 3) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni całkowitej lokalu usługowego oraz minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy.

§8.

1. W zakresie przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B.RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych hodowlanych i ogrodnich;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – szklarnie, usługi związane z prowadzeniem gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodnich, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie **zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych** szczegółowych zasad dla terenu **B.RM** nie ustala się.

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 3) ustala się ochronę istniejących zadrzewień nie kolidujących z użytkowaniem terenu;

- 4) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 5) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodującego wpływ wód opadowych i roztopowych na sąsiednie nieruchomości;
- 6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na: **40%**;
- 7) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie paliw stałych, ciekłych lub gazowych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, dopuszcza się stosowanie do tych celów oraz do produkcji energii na własne potrzeby odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska.
- 8) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku przyjmuje się klasyfikację terenu **B.RM**, jak dla terenów zabudowy zagrodowej; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
4. Zasad **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** dla terenu **B.RM** nie ustala się.
5. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:
- 1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; z dopuszczeniem realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych;
- 2) ustala się realizację budynków mieszkalnych jako wolnostojących;
- 3) ustala się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojących; dopuszcza się ich realizowanie jako pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynków inwentarskich lub w formie dobudowanej do tych budynków, tworzących jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;
- 4) ustala się realizowanie budynków inwentarskich jako wolnostojących;
- 5) nakazuje się lokalizowanie budynków szklarni w odległości minimum 4,0 m od granicy działki;
- 6) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w tym zlokalizowanej pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów dróg leżących poza granicami planu, polegające na możliwości jej przebudowy, rozbudowy i remontu z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy określonych w niniejszym paragrafie; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości budynków oraz stosowanie innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku.
6. W zakresie **scalania i podziałów** oraz **podziałów nieruchomości**:
- 1) nie ustala się szczegółowych zasad scalania i podziałów nieruchomości,
- 2) dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości, przy łącznym spełnieniu następujących warunków:
- a) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- b) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być prostopadłe lub równoległe, do co najmniej jednej granicy nieruchomości dzielonej,
- c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 2000 m²;
- d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 25m;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą przypadków wydzielania działek:
- a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
- c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości.

7. W zakresie **zasady i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** ustala się:
- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, przy czym rzędna parteru – nie więcej niż 50 cm ponad poziomem terenu,
 - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, szklarni i garaży – 7 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) maksymalna wysokość budynków inwentarskich – 10,0 m;
 - d) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,
 - e) dopuszcza się w budynkach lokalizację kondygnacji podziemnych;
 - 2) geometrię dachów oraz kolorystykę obiektów budowlanych:
 - a) w budynkach mieszkalnych obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30°-45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych, z obowiązkiem zachowania prostopadłości lub równoległości kalenic głównych do pasów drogowych,
 - b) w budynkach gospodarczych, garażowych i inwentarskich obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie do 45°, dopuszcza się realizowanie dachów jednospadowych.
 - c) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
 - d) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej niż dla ich pokryć dachowych,
 - e) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego z wykorzystaniem materiału naturalnego bez połysku, jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 50% powierzchni działki,
 - b) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,1;
 - c) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą 0,8.
8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się, że w przypadku lokalizacji w granicach terenu **B.RM** obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, dokonać odpowiednich zgłoszeń – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.
9. W zakresie **obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych** ustala się:
- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z dróg publicznych leżących poza obszarem planu i przyległych do jego granic – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dla obsługi zabudowy zagrodowej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w granicach działek budowlanych, w liczbie minimum 2 miejsca na każdy budynek mieszkalny;
 - 3) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni całkowitej lokalu usługowego oraz minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy.
- §9.
1. W zakresie przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C.U** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej;
 - 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, garaże, sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
 2. W zakresie **zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych** dla fragmentu terenu **C.U** leżącego w sąsiedztwie biegnącej poza

obszarem planu drogi 1KDGP (drogi krajowej nr 12), ze względu na możliwość zagrożenia hałasem komunikacyjnym i drganiami, ustala się:

1) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów budowlanych przeznaczonej na stały pobyt ludzi w odległości mniejszej niż 50 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDGP, pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość do poziomu zgodnego z przepisami odrębnymi;

2) w przypadku rozbudowy lub przebudowy istniejących obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 50 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDGP, prowadzi się obowiązek zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość do poziomu zgodnego z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków przemysłowych do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;

3) ustala się ochronę istniejących zadrzewień nie kolidujących z użytkowaniem terenu;

4) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

5) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawieszenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodującego spływ wód opadowych i roztopowych na sąsiednie nieruchomości;

6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na: **30%**;

7) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie paliw stałych, ciekłych lub gazowych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, dopuszcza się stosowanie do tych celów oraz do produkcji energii na własne potrzeby odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska.

4. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustala się:

1) teren **C.U** – położony jest w obrębie konserwatorskiej strefy występowania stanowisk archeologicznych nr L (numer 46 na arkuszu 66-38 AZP);

2) w granicach konserwatorskiej strefy występowania stanowisk archeologicznych, roboty ziemne oraz zmiana dotychczasowego charakteru działalności należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

5. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami z dopuszczeniem realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych;

2) dopuszcza się realizację nowych budynków, lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, za wyjątkiem granicy z terenami o przeznaczeniu mieszkaniowym leżącymi poza granicami obszaru planu;

3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w tym zlokalizowanej pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów dróg leżących poza granicami planu, polegające na możliwości jej przebudowy, rozbudowy i remontu z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy określonych w niniejszym paragrafie, z zachowaniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości budynków oraz stosowanie innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku.

6. W zakresie **scalania i podziałów oraz podziałów nieruchomości**:

1) dopuszcza się możliwość scalania i podziału nieruchomości, przy łącznym spełnieniu następujących warunków:

- a) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- b) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być prostopadłe lub równoległe, do co najmniej jednej granicy nieruchomości dzielonej,
- c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1200 m²;
- d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20m;

2) dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości, przy spełnieniu warunków sformułowanych w pkt. 1;

3) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać tylko z drogi gminnej klasy dojazdowej, leżącej poza obszarem planu.

4) ustalenia pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą przypadków wydzielania działek:

- a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
- c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości.

7. W zakresie **zasady i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** ustala się:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków usługowych – 12 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne,
- b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 7 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
- c) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,
- d) dopuszcza się w budynkach lokalizację kondygnacji podziemnych;

2) geometrię dachów oraz kolorystykę obiektów budowlanych:

- a) w budynkach usługowych obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci do 45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych, a także dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 30°,
- b) w budynkach gospodarczych i garażowych obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie do 30°, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych,
- c) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
- d) nakazuje się dla elewacji budynków stosowanie kolorystyki jaśniejszej niż dla ich pokryć dachowych,
- e) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki połaci dachowych dla wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, w odcieniach: czerwieni (w kolorze zbliżonym do naturalnej barwy dachówki ceramicznej), grafitu i brązu,
- f) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego z wykorzystaniem materiału naturalnego bez połysku, jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 40% powierzchni działki,
- b) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,1;
- c) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą 1,2.

8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się, że w przypadku lokalizacji w granicach terenu C.U obiektów budowlanych z zakresu

infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, dokonać odpowiednich zgłoszeń – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z dróg publicznych leżących poza obszarem planu i przyległych do jego granic – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dostęp do drogi publicznej działki 951/11 odbywa się za pośrednictwem działki o nr ew. 951/5, zaś działki o nr ew. 951/18 – za pośrednictwem działki o nr ew. 951/17;
- 3) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni całkowitej lokalu usługowego w tym nie mniej niż 3 miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 4 Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§10. W zakresie, budowy i rozbudowy dróg publicznych ustala się obsługę komunikacyjną wszystkich terenów wyznaczonych w obszarach A, B i C z dróg publicznych leżących poza granicami planu na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

Rozdział 5. Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§11. Ustala się obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi z wodociągu gminnego, w oparciu o istniejącą sieć oraz projektowaną jej rozbudowę – stosownie do potrzeb lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony przeciwpożarowej. Dla celów przeciwpożarowych i celów gospodarskich dopuszcza się wykorzystywanie źródeł lokalnych, – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się obowiązek odprowadzania ich w systemie kanalizacji sanitarnej, poprzez istniejącą sieć kanalizacyjną oraz projektowaną jej rozbudowę – stosownie do potrzeb lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi ustala się:

- 1) obowiązek odprowadzania ich w systemie kanalizacji deszczowej poprzez istniejącą sieć oraz projektowaną jej rozbudowę – stosownie do potrzeb lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni nie zanieczyszczonych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, lokalnych zbiorników retencyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§14. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci napowietrzno – kablowej niskiego i średniego napięcia na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach budowlanych o powierzchni nie większej niż 100 m² z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych, bądź w formie wbudowanej lub nasłupowej.

§15. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejących i projektowanych gazociągów średniego ciśnienia przebiegających poza granicami obszaru planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§16. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących urządzenia lub instalacje posiadające certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego oraz obowiązek stosowania paliw zapewniających wysoki stopień czystości spalin, dopuszcza się pozyskiwanie energii oraz ciepłej wody użytkowej z odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§17. W zakresie zaopatrzenia w sygnał telekomunikacyjny ustala się bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, z zapewnieniem łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

§18. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się gromadzenie i selekcję odpadów na działce budowlanej w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 6. Ustalenia końcowe

§19. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.

§20. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kościelna Wieś, przyjętego uchwałą Nr V/42/2007 Rady

Gminy Gołuchów z dnia 26 marca 2007 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z 2007 r., Nr 95, poz. 2382.

§21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gołuchów.

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

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778) Rada Gminy Gołuchów stwierdza że, po wejściu w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kościelna wieś w rejonie ulicy Długiej, Kwiatowej oraz ulicy Poznańskiej, zakłada się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- 1) nie zakłada się budowy sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz sieci wodociągowej niezbędnej do uruchomienia inwestycji określonych w planie ponieważ sieci te są już zrealizowane;
- 2) nie wyklucza się docelowo rozbudowy istniejących sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej i sieci, które to inwestycje realizowane będą ze środków własnych gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, zaś ich realizacja odbędzie się jednostkami wykonawczymi wyłonionymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych;
- 3) rozbudowa sieci gazowej i elektroenergetycznej jest inwestycją realizowaną przez właściwych gestorów sieci z ich środków finansowych z udziałem środków własnych gminy w zakresie opłaty przyłączeniowej.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy Gołuchów ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Genezą przystąpienia do sporządzenia tego planu, zgodnie z uzasadnieniem do uchwały intencyjnej, była konieczność zmiany ograniczeń wynikających z ustaleń dotychczas obowiązującego planu miejscowego. Właściciele nieruchomości położonych przy ulicach Kwiatowej, Długiej i Poznańskiej wystąpili z wnioskami o zmianę obowiązującego planu, gdyż jego ustalenia w istotny sposób ograniczają możliwości rozbudowy i rozwijania dotychczasowych funkcji.

Realizując obowiązek wynikający z art. 32, ust. 1 Wójt Gminy Gołuchów dokonuje sukcesywnych analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennego gminy, analizy merytorycznej wniosków dotyczących zagospodarowania przestrzennego oraz wydawanych przez siebie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego. Raz na kadencję Rady Gminy Gołuchów Wójt przedstawia organowi uchwałodawczemu wyniki wspomnianych analiz oraz, po ich przyjęciu, formułuje wieloletnie programy sporządzania planów.

Ostatni z wieloletnich programów sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w granicach Gminy Gołuchów (na lata 2013 – 2015 z perspektywą na 2017) zawierał wyraźnie sformułowane kryteria, które służą podejmowaniu prac z zakresu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Gołuchów. Wyróżniono w nim trzy rodzaje planów miejscowych:

- 1) plany tzw. „ochronne” dla tych terenów wyłączonych w studium z zabudowy, co do których istnieje niebezpieczeństwo, że poprzez brak planu, mogłaby powstawać zabudowa na podstawie decyzji o warunkach zabudowy,
- 2) plany dla terenów, na których realizowany byłby ważny cel publiczny,
- 3) plany tzw. „inwestycyjne” wynikające z ewentualnej potrzeby działań planistycznych na określonych obszarach (tereny inwestycyjne, tereny mieszkaniowe, ocena wniosków indywidualnych), tak aby plany miejscowe mieściły się w szerszym, stanowiącym integralną całość, porządku przestrzennym (aktualność czasowa i ciągłość przestrzenna).

Obszary objęte wspomnianymi wcześniej wnioskami mieszkańców położone są w miejscowości Kościelna Wieś czyli w bezpośredniej bliskości Kalisza. Jest to o tyle ważna uwaga, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów właśnie tę miejscowość wskazuje jako obszar o prężnie rozwijającej się strukturze przestrzennej. Niniejszy plan stanowi więc konsekwentną realizację polityki przestrzennej Gminy Gołuchów sformułowanej w obu przywołanych powyżej dokumentach.

Tak więc obecna zmiana obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest nie tylko realizacją złożonych wniosków mieszkańców, ale też dotychczasowych programów sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w granicach Gminy Gołuchów (w tym tego na lata 2013 – 2015 z perspektywą na 2017) i jest realizowana zgodnie z ustaleniami zawartymi w obowiązującym Studium.

Mając na uwadze przywołane okoliczności, Rada Gminy Gołuchów w dniu 30 grudnia 2015 roku podjęła uchwałę Nr XIV/135/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kościelna Wieś, w rejonie ulicy Kwiatowej, Długiej oraz ulicy Poznańskiej.

O fakcie przystąpienia do opracowania zmiany planu miejscowego społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów – stosownymi zawiadomieniami.

Wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozę jego oddziaływania na środowisko. Jest to opracowanie sporządzane na podstawie ustaw: przywoływanej na wstępie – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (z dnia 3 października 2008 roku). Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniły obydwa powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pleszewie.

W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. W oznaczonym w zawiadomieniu terminie wpłynęły trzy wnioski osób fizycznych, które zostały uwzględnione w zakresie oznaczonym granicami planu

W toku trwania procedury planistycznej Wójt Gminy Gołuchów, rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził

projekt planu miejscowego wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych jego uchwalenia. Dotychczas obowiązujący plan ustalał w obszarach jego zmiany tereny o następujących przeznaczeniach:

w obszarze A (o powierzchni ok 0,16 ha) – tereny oznaczone symbolem 9RM/MN czyli przeznaczona dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi; zrealizowano tu budynek mieszkalny typu jednorodzinnej a zmiana dotyczy przebiegu linii zabudowy tak, by zwiększyć możliwość zabudowy tej niewielkiej działki;

w obszarze B (o powierzchni ok 1,04 ha) – tereny oznaczone symbolem 6MN czyli przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi; działa tu gospodarstwo rolne, zmiana planu dotyczy wprowadzenia takich ustaleń, które umożliwią jego rozbudowanie;

w obszarze C (o powierzchni ok. 0,46 ha) – teren oznaczony symbolem 1P przeznaczony dla zabudowy produkcyjnej i składowo – magazynowej; są to zabudowania o charakterze wytwórczym a zmiana dotyczy wprowadzenia funkcji usługowej.

Projekt zmiany planu sporządzono mając na uwadze ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów, które w granicach planu we wszystkich trzech obszarach przystąpienia (A, B i C) rozmieszcza funkcję oznaczoną symbolem M/U – czyli tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej niskiej. W przypadku obszaru A i B planowane przyszłe przeznaczenia mieszczą się wśród funkcji zaprogramowanych w obowiązującym Studium. W przypadku obszaru C przeznaczenie produkcyjne nie mogło być utrzymane w ramach funkcji mieszkaniowo usługowej, stąd wprowadzono tu przeznaczenie wyłącznie usługowe.

Podsumowując więc, zmiana planu została sporządzona z zachowaniem zgodności z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gołuchów.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedstawiony został Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która podczas posiedzenia w dniu 5 października 2016 roku, wyraziła swoją opinię, w tym okresie projekt obydwu dokumentu został przedstawiony organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po przebyciu procesu uzgodnień i uzyskaniu wymaganych prawem opinii projekt planu wraz z prognozą został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od roku, zaś w dniu roku przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Projekt planu i prognozę oddziaływania na środowisko udostępniano drogą elektroniczną na życzenie. Do projektów obu dokumentów, zgodnie z przepisami można było składać uwagi (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail),

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi określone w **art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

- 1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki dachów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasad lokalizacji, gabarytów i kolorystyki, zasad podziału na działki budowlane,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego), czy też ochroną istniejących zadrzewień (tam gdzie są one obecne – obszar B i C), a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez sformułowanie ustaleń dla terenów położonych w konserwatorskich strefie występowania stanowisk archeologicznych (obszar C),
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób

niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną,

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez zachowanie dotychczasowego przeznaczenia z poszerzeniem możliwości inwestowania lub jego zmianę na ekwiwalentne a lepiej spełniające oczekiwania inwestorów w terenach – gdzie taka lub podobna zabudowa się już znajduje, zapewniona jest obsługa terenów bezpośrednio z istniejących dróg gminnych a także z istniejących sieci infrastruktury technicznej,

7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej,

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń,

9) potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego,

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej,

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy Gołuchów,

b) umożliwienie składania wniosków do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w tym przy użyciu drogi elektronicznej,

c) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz na żądanie drogą elektroniczną,

d) przeprowadzenie dyskusji publicznej,

e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej,

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu istnieje sieć wodociągu gminnego, który zapewnia zaopatrzenie w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego Studium rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych – gminnych, powiatowej i krajowej wzdłuż nich,
- 2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej (obecnie autobusy Kaliskich Linii Autobusowych) kursujących po drodze krajowej nr 12

oraz po drodze powiatowej nr 4347P,

- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu nie wyznaczano żadnych terenów dróg gdyż przylegają one do takich terenów wyznaczonych obowiązującym planem,
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej nadając nowe parametry urbanistyczne oraz modyfikując przeznaczenia istniejącym terenom budowlanym.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Analiza zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Gołuchów ostatnio została wykonana w 2014 roku. Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Wójt Gminy przekazał Radzie Gminy wyniki analizy, po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Rada Gminy Gołuchów w dniu 13 listopada 2014 roku podjęła na jej podstawie uchwałę nr XXVI/422/2014 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Gołuchów.

Zarówno wspomniana analiza jak też podjęta na jej podstawie uchwała uwzględniały wprowadzone zarządzeniem nr 250/2013 Wójta Gminy Gołuchów z dnia 22 kwietnia 2013 roku „Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla gminy Gołuchów na lata 2013-2015 z perspektywą do 2017 r.” w nawiązaniu sformułowany w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów (przyjętego uchwałą Rady Gminy Gołuchów Nr V/50/2011 z dnia 30 marca 2011 roku).

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu nie będzie skutkować koniecznością poniesienia wydatków inwestycyjnych z budżetu gminy. Nie przewiduje się konieczności ponoszenia wydatków związanych budową infrastruktury technicznej czy też budową układu komunikacyjnego, ponieważ obsługę komunikacyjną obszaru planu zapewniają istniejące drogi publiczne (gminne dojazdowe, powiatowa zbiorcza i krajowa – główna ruchu przyspieszonego) w których liniach rozgraniczających (bądź poza nimi) bieżą sieci uzbrojenia technicznego – wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz gazowej i elektroenergetycznej. Jedyne wydatki w tej dziedzinie jakie Gminę czekają to normalne koszty eksploatacji i sukcesywnej – realizowanej w miarę bieżących potrzeb, rozbudowy istniejących sieci gminnych.

Natomiast, w związku ze zmianami przeznaczenia, bądź niewielkimi zmianami parametrów zagospodarowania przestrzennego należy się spodziewać sukcesywnie rosnących wpływów z tytułu podatku od nieruchomości. Biorąc pod uwagę ustalenia zmiany planu, można założyć, że roczne wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości (po zrealizowaniu całości zamierzeń budowlanych) mogą docelowo wynieść około 115 tys. zł rocznie.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Gminy Gołuchów podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904 i 961) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie niniejszej zmiany planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.