

**UCHWAŁA NR XI/121/2011
RADY GMINY GOŁUCHÓW
z dnia 30.11.2011 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości
Kościelna Wieś, w części dotyczącej działek oznaczonych w ewidencji gruntów nr 645 i 644/2,
obręb Kościelna Wieś**

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717)¹, i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591)², oraz w związku z Uchwałą nr XIX/157/2008 Rady Gminy Gołuchów z dnia 28 sierpnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kościelna Wieś, w części dotyczącej działek oznaczonych w ewidencji gruntów nr 645, 644/2 (obręb Kościelna Wieś), **Rada Gminy Gołuchów uchwala, co następuje:**

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1.1 Po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów uchwalonego uchwałą Nr V/50/2011 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 marca 2011 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kościelna Wieś, w części dotyczącej działek oznaczonych w ewidencji gruntów nr 645 i 644/2, obręb Kościelna Wieś, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść 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 rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będący integralnym załącznikiem nr 2 do Uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będące integralnym załącznikiem nr 3 do Uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczają granice działek o nr ewidencyjnych 645 i 644/2;

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) ustalenie zasad udostępniania i kształtowania terenów pod rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstwa ogrodniczego, mających na celu umożliwienie przestrzennego rozwoju gminy Gołuchów, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju oraz z uwzględnieniem elementów środowiska kulturowego i środowiska naturalnego;
- 2) określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego na tym terenie.

¹ Zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; Dz. U. z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; Dz. U. z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043.

² Zmiany: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; Dz. U. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; Dz. U. z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; Dz. U. z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; Dz. U. z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675.

§ 3. Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

- 1) **teren** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 3) **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 55% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;
- 4) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu w zakresie ustalonym w Rozdziale 5 - ustalenia szczegółowe dla terenów w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony;
- 5) **nieuciążliwych usługach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć usługi, prowadzone w pomieszczeniach budynków mieszkalnych, których celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, nie obejmujące działalności gospodarczej, która polega na wytwarzaniu dóbr materialnych; są to m.in. usługi z zakresu ochrony zdrowia - np. gabinet stomatologiczny lub poradnictwa specjalistycznego – np. kancelaria adwokacka; uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie wykracza poza lokal i nie są to przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, wymienione w obowiązujących przepisach szczególnych;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) a także reklam o charakterze informacji komercyjnej (o działalności obiektów i podmiotów zlokalizowanych na danej nieruchomości). Linia nieprzekraczalna zabudowy nie obowiązuje w przypadku lokalizacji portierni oraz urządzeń infrastruktury technicznej (stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, parkingów i innych urządzeń związanych z obsługą infrastruktury technicznej);
- 7) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną po obrysie zewnętrznych ścian tych budynków bez schodów, ramp, tarasów;
- 8) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków, położonych w granicach działki budowlanej, do całej powierzchni tej działki;
- 9) **powierzchnia całkowita kondygnacji naziemnej budynku** - należy przez to rozumieć powierzchnię każdej kondygnacji naziemnej, liczoną po obrysie zewnętrznych ścian budynku z uwzględnieniem powierzchni poddasza z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 10) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą jednak niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 12) **reklamie** - należy przez to rozumieć formy przestrzenne o charakterze reklamowym (np.: tablice, słupy, banery, szyldy, bilbordy, ekrany multimedialne) niosące przekaz informacyjny mogący

wywierać wpływ na ludzką percepcję, trwale lub czasowo usytuowane w miejscach widocznych z (perspektywy) terenów publicznych, jednocześnie nie stanowiące elementu lokalnego systemu informacji turystycznej, oznakowania nazw i numerów ulic, szyldów zwyczajowo przyjętych do oznakowania siedzib organizacji państwowych lub samorządowych oraz nie wymagające uregulowań odrębnymi przepisami; umieszczanych w przestrzeni publicznej, służących do celów informacyjnych.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów

§ 4.1. Dla całego obszaru objętego Uchwałą plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające terenów określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 3) zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych;
- 4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, wskaźniki intensywności zabudowy, powierzchnię biologicznie czynną oraz gabaryty obiektów i powierzchnię zabudowy;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 8) zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 9) zasady obsługi w zakresie komunikacji, rozbudowy systemu komunikacyjnego, wskaźniki w zakresie komunikacji dotyczące miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
- 10) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych;
- 11) 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. Plan nie ustala:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) zasad scalania nieruchomości;
- 3) zasad ochrony zabytków współczesnych i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 5.1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficzne na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) projektowany przebieg kolektora sanitarnego;
- 5) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 6. Plan wyodrębnia **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego** wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których plan ustala następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN/U**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego, oznaczony na rysunku symbolami **2RM**;
- 3) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku symbolami **3KDL**.

§ 7.1. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

2. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery terenów.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 8.1. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów wyznaczonych w planie z istniejącej drogi lokalnej – ul. Szwedzkiej, powiązanej z drogą krajową nr 12. Istnieje również możliwość obsługi terenu oznaczonego symbolem **2RM** z istniejącej drogi – ul. Poligonowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDL**, powiązanej z ul. Wincentego Witosa.

2. Dopuszcza się obsługę działek budowlanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U** i **2RM** z dróg wewnętrznych nie oznaczonych w planie, wytyczonych przy dokonywaniu podziału wtórnego z obowiązkiem ustalenia minimalnej szerokości tych dróg nie mniejszej niż 5 m. Przy dokonywaniu podziału wtórnego w celu wyznaczenia dróg wewnętrznych nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej oraz ustalenia określające prostopadłość i równoległość nowych granic podziału działki, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDL** ustala się przeznaczenie tego terenu pod drogę publiczną – ul. Poligonową, klasy „L” lokalna. Ustala się docelową szerokości drogi w liniach rozgraniczających 12, 0 m, przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy; w granicach objętych ustaleniami planu wyznacza się pas o szerokości ok. 4,0-5,0 m (zgodnie z rysunkiem planu) na docelowe poszerzenie istniejącego pasa drogowego do parametrów drogi lokalnej. Pozostała część pasa drogowego będzie realizowana po gruntach miasta Kalisz.

4. Na terenie w obrębie linii rozgraniczających drogi **3KDL**, zakazuje się lokalizacji nowych budynków i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego; dopuszcza się lokalizację zieleni, rowów odwadniających, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się na całym terenie **3KDL** konserwatorską strefę ochrony archeologicznej pola bitewnego z 1706 r., obejmującą obszar potencjalnych stanowisk archeologicznych, w której ustala się:

- 1) obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych nad wszystkimi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi;
- 2) obowiązek uzyskania zgody na prowadzenie nadzorów archeologicznych od właściwego konserwatora zabytków, nie później niż na 14 dni przed rozpoczęciem budowy inwestycji;

- 3) obowiązek wykonania badań archeologicznych w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego; w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane należy przerwać a teren udostępnić do badań archeologicznych;
- 4) wszystkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy zabezpieczyć i powiadomić właściwego konserwatora zabytków o ich istnieniu;
- 5) możliwość powiększenia strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk archeologicznych i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną

§ 9.1. Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia, na warunkach określonych poprzez właściwego dla danej sieci (systemu) zarządcę.

2. Ustala się obowiązek lokalizacji projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i działek, w liniach rozgraniczających ulic oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków i inne oraz sieci infrastrukturalnej na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem.

§ 10. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę z sieci wodociągowej, w oparciu o istniejącą sieć wodociągową, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 2) zaopatrzenie w wodę na cele p.poż. lub produkcyjne w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociągowej, należy zapewnić poprzez budowę zbiorników retencyjnych, zbiorników przeciwpożarowych lub indywidualnych ujęć wody.

§ 11. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków komunalnych w systemie kanalizacji zbiorczej, poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) obowiązek podłączenia wszystkich działek budowlanych do sieci kanalizacji sanitarnej, po jej zrealizowaniu;
- 3) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego;
- 4) możliwość lokalizacji przepompowni ścieków na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy linii rozgraniczającej ulicy pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy;
- 5) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych (technologicznych), nakazuje się podczyszczać te ścieki zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi sposoby realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych.

2. Ustala się zakaz wprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków komunalnych do rowów przydrożnych, do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

§ 12. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów 1MN/U i 2RM powierzchniowo na teren własnej działki lub odprowadzanie do studzienek chłonnych lub bezodpływowych zbiorników otwartych lokalizowanych w granicach działki do której inwestor ma tytuł prawny;

- 2) w przypadku lokalizowania w granicach terenów 1MN/U i 2RM, utwardzonych parkingów, placów i dróg, obowiązek, odprowadzania podczyszczonych wód opadowych i roztopowych przez urządzenia ściekowe (płaskie, korytkowe lub kryte) i studzienki do kanalizacji deszczowej, a do czasu jej wybudowania gromadzenie w zbiornikach retencyjnych bezodpływowych (z wtórnym wykorzystaniem), odprowadzenie do gruntu poprzez studnie chłonne lub systemy rozsączające;
- 3) kształtowanie powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami własności;
- 4) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczególnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów.

§ 13.1 W zakresie elektroenergetyki ustala się:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej - istniejącą sieć średniego napięcia SN15kV i niskiego napięcia 0,4kV;
- 2) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z sieci średniego i niskiego napięcia; bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 3) budowę sieci urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe zawierane przez właściwego zarządcę sieci z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci.

2. Dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych, która koliduje z planowanym zagospodarowaniem terenów; przebudowa sieci na warunkach określonych przez właściwego zarządcę sieci.

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej sieci gazowej średniego i wysokiego ciśnienia;
- 2) przyłączenie do sieci gazowej na warunkach określonych przez właściwy Zakład Gazowniczy.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w energię cieplną z lokalnych kotłowni wolnostojących lub wbudowanych w budynkach;
- 2) obowiązek stosowania paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi tj. gaz, energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy, węgiel niskosiarkowy;
- 3) możliwość zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych tj. energia słońca, biomasy i inne.

§ 16.1 W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
- 2) obowiązek zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

2. Dopuszcza się przebieg istniejących kabli telekomunikacyjnych doziemnych i linii telefonicznych napowietrznych, poza liniami rozgraniczającymi ulic. Pozostałe urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w oparciu o przepisy odrębne.

§ 17. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na działkach budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odbiór i zagospodarowanie odpadów zgodnie z planem gospodarki odpadami i regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Gołuchów.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe dla terenów w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U**:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, gospodarczej, oraz związanej z prowadzeniem gospodarstwa ogrodniczego, polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w § 19. Przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w § 18, ust. 8 wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokość budynku przy zachowaniu, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaski, itp.).

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) planowane inwestycje o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;
- 2) w zakresie zagospodarowania w strefie o szerokości po 3,0 m na stronę od istniejącej linii elektroenergetycznej NN 0,4 kV:
 - a) zakaz lokalizacji budynków i budowli takich jak maszty i inne wysokie urządzenia,
 - b) lokalizacja pozostałych obiektów budowlanych w uzgodnieniu z zarządcą sieci,
 - c) ustalenia § 19, ust. 2, pkt. 2, lit. a i b nie obowiązują w przypadku likwidacji lub skablowania linii.

3. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, ze względu na występowanie na terenie istniejących urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji Wielkopolskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych ustala się:

- 1) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych;
- 2) obowiązek uzgodnienia projektu planowanych inwestycji ziemnych i kubaturowych, na etapie pozwolenia na budowę z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych;
- 3) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze;
- 4) obowiązek utrzymania urządzeń melioracyjnych przez właścicieli działek budowlanych na których zlokalizowane są urządzenia melioracyjne, naprawę i konserwację urządzeń melioracyjnych w granicach działki budowlanej w terminach i z częstotliwością zapewniającą jego dobry stan techniczny (nie rzadziej niż raz w roku kalendarzowym).

4. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w aktualnym rozporządzeniu Rady Ministrów, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, urządzeń lub zespołów urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych i magazynów o powierzchni zabudowy większej niż 1 ha;

- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków komunalnych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności produkcyjnej i usługowej, których oddziaływanie może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa z zakresu ochrony środowiska;
- 4) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się na całym terenie konserwatorską strefę ochrony archeologicznej pola bitewnego z 1706 r., obejmującą obszar potencjalnych stanowisk archeologicznych, w której ustala się:

- 1) obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych nad wszystkimi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi;
- 2) obowiązek uzyskania zgody na prowadzenie nadzorów archeologicznych od właściwego konserwatora zabytków, nie później niż na 14 dni przed rozpoczęciem budowy inwestycji;
- 3) obowiązek wykonania badań archeologicznych w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego; w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane należy przerwać a teren udostępnić do badań archeologicznych;
- 4) wszystkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy zabezpieczyć i powiadomić właściwego konserwatora zabytków o ich istnieniu;
- 5) możliwość powiększenia strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk archeologicznych i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych.

6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i z zachowaniem ograniczeń określonych w § 18, ust. 2, pkt. 2;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jako wolnostojące;
- 3) lokalizacja budynku mieszkalnego na działce z kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego z możliwością odchylenia wynikającego z prostopadłości kalenicy do granic bocznych działki na której będzie posadowiony budynek;
- 4) lokalizacji budynków usługowych, gospodarczych, garaży jako wolnostojące lub zlokalizowane w granicy działki;
- 5) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; dopuszczalna kolorystyka to grafit, brąz, czerwień, kolor naturalnej cegły;
- 6) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
- 7) zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykatów betonowych;
- 8) zakaz grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 9) możliwość grodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem przęseł o maksymalnej wysokości do 1,8 m;
- 10) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
 - a) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie,
 - b) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na ogrodzeniach,
 - c) zakaz lokalizacji reklam stanowiących informację komercyjną o działalności nie związanej z miejscem lokalizacji reklamy.

7. W zakresie podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe i/lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy działki dzielonej;
- 2) wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 3) front (granica z przestrzenią drogi publicznej) nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć minimalną szerokość 20,0 m;
- 4) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać z wyznaczonych w planie dróg publicznych lub dróg wewnętrznych wyznaczonych w koncepcji podziału działki, minimalna szerokość drogi wewnętrznej to 5,0 m;
- 5) wydzielenie działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stacje trafo wewnętrzne zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – maksimum trzy kondygnacje naziemne, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, ostatnią kondygnację w budynku mieszkalnym powinno stanowić poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku maksimum 10,0 m;
- 2) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja naziemna nie wyżej jednak niż 7,0 m;
- 3) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie 30° - 45° a pozostałych budynków o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci do 45° i z możliwością realizacji dachów jednospadowych;
- 4) powierzchnię zabudowy nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,2 i nie większy niż 0,8;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) w zagospodarowaniu działki budowlanej należy przewidzieć nie mniej niż 2 miejsca postojowe.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2RM:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi związane z prowadzeniem gospodarstwa ogrodniczego,
 - b) drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe;
- 3) zakaz prowadzenia hodowli zwierząt i drobiu.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) planowane inwestycje o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;
- 2) w zakresie zagospodarowania w strefie o szerokości od skrajnego przewodu po 5,0 m na stronę od istniejącej linii elektroenergetycznej SN 15kV i szerokości po 3,0 m na stronę od istniejącej linii elektroenergetycznej NN 0,4 kV:
 - a) zakaz lokalizacji budynków i budowli takich jak maszty i inne wysokie urządzenia,
 - b) lokalizacja pozostałych obiektów budowlanych w uzgodnieniu z zarządcą sieci,

- c) ustalenia § 19, ust. 2, pkt. 2, lit. a i b nie obowiązują w przypadku likwidacji lub skablowania linii;
- 3) minimalne odległości podstawowe obiektów od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200, w których ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w odległości od przewodu mniejszej niż 20,0 m ,
 - b) zakaz lokalizacji budynków niemieszkalnych (np. stodoły, szopy, garaże) w odległości od przewodu mniejszej niż 15,0 m,
 - c) nakaz uzgodnienia z właściwym zarządcą sieci gazowej szczegółowego zagospodarowania, zbliżeń, kolizji oraz ingerencji w teren zlokalizowany wzdłuż gazociągu DN 200 w odległości od 15,0 m do 35,0 m;
- 4) w pasie o szerokości całkowitej 10,0 m - po 5,0 m na stronę od osi kolektora przerzutowego ścieków $\varnothing$ 1400 i komór przelotowych W2 i W3 oraz od projektowanego kolektora oznaczonego graficznie na rysunku planu, zakaz wznoszenia budynków i sadzenia drzew i krzewów wieloletnich ze względu na zapewnienie dostępu celem umożliwienia ewentualnych napraw i przeglądów kolektora a także budowy/przebudowy kolektora, dopuszcza się wykonanie przejazdu nad istniejącymi kolektorami z materiałów rozbieralnych.

3. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, ze względu na występowanie na terenie istniejących urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji Wielkopolskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych ustala się:

- 1) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych;
- 2) obowiązek uzgodnienia projektu planowanych inwestycji ziemnych i kubaturowych, na etapie pozwolenia na budowę z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych;
- 3) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze;
- 4) obowiązek utrzymania urządzeń melioracyjnych przez właścicieli działek budowlanych na których zlokalizowane są urządzenia melioracyjne, naprawę i konserwację urządzeń melioracyjnych w granicach działki budowlanej w terminach i z częstotliwością zapewniającą jego dobry stan techniczny (nie rzadziej niż raz w roku kalendarzowym).

4. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oddziaływać na środowisko, określonych w aktualnym rozporządzeniu Rady Ministrów, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, urządzeń lub zespołów urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych i magazynów o powierzchni zabudowy większej niż 1 ha;
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków komunalnych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności produkcyjnej i usługowej, których oddziaływanie może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa z zakresu ochrony środowiska;
- 4) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan ustala na całym terenie konserwatorską strefę ochrony archeologicznej pola bitewnego z 1706 r., obejmującą obszar potencjalnych stanowisk archeologicznych, w której ustala się:

- 1) obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych nad wszystkimi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi;

- 2) obowiązek uzyskania zgody na prowadzenie nadzorów archeologicznych od właściwego konserwatora zabytków, nie później niż na 14 dni przed rozpoczęciem budowy inwestycji;
- 3) obowiązek wykonania badań archeologicznych w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego; w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane należy przerwać a teren udostępnić do badań archeologicznych;
- 4) wszystkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy zabezpieczyć i powiadomić właściwego konserwatora zabytków o ich istnieniu;
- 5) możliwość powiększenia strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk archeologicznych i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych.

6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i z zachowaniem ograniczeń określonych w § 19, ust. 2, pkt 2, 3 i 4;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jako wolnostojące;
- 3) lokalizację budynku mieszkalnego na działce z kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego z możliwością odchylenia wynikającego z prostopadłości kalenicy do granic bocznych działki na której będzie posadowiony budynek;
- 4) lokalizację budynków gospodarczych, garaży i budynków inwentarsko-składowych jako wolnostojące lub zlokalizowane w granicy działki, budynki inwentarsko-składowe mogą być również lokalizowane 1,5 m od granicy z sąsiadem;
- 5) budynki szklarni należy lokalizować minimum 4,0 m od granicy działki;
- 6) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; dopuszczalna kolorystyka to grafit, brąz, czerwień, kolor naturalnej cegły;
- 7) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
- 8) zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykatów betonowych;
- 9) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 10) możliwość grodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem przęseł o maksymalnej wysokości do 1,8 m;
- 11) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
 - a) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie,
 - b) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na ogrodzeniach,
 - c) zakaz lokalizacji reklam stanowiących informację komercyjną o działalności nie związanej z miejscem lokalizacji reklamy.

7. W zakresie podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe i/lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy działki dzielonej;
- 2) wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową nie może być mniejsza niż 2000 m²;
- 3) front (granica z przestrzenią publiczną) nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć minimalną szerokość 25,0 m;
- 4) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać z istniejących dróg publicznych powiązanych z drogami wewnętrznymi wyznaczonymi w koncepcji podziału działki, minimalna szerokość drogi wewnętrznej to 5,0 m;
- 5) wydzielenie działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stacje trafo wewnętrzne zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej – dwie kondygnacje naziemne, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, drugą kondygnację w budynku mieszkalnym powinno stanowić poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku maksimum 9,0 m;
- 2) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja naziemna nie wyżej jednak niż 7,0 m, dopuszcza się w zabudowie zagrodowej lokalizację budynków inwentarsko-składowych, usługowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa ogrodniczego lub gospodarczych z poddaszem użytkowym lub bez poddasza o maksymalnej wysokości budynku - 10 m;
- 3) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub czterospadaowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie 30° - 45° a pozostałych budynków o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci do 45° i z możliwością realizacji dachów jednospadowych;
- 4) powierzchnię zabudowy nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,2 i nie większy niż 0,8;
- 7) w zagospodarowaniu działki budowlanej należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe.

USTALENIA KOŃCOWE PLANU

Rozdział 6

Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

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

Rozdział 7

Ustalenia końcowe

§ 21. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza Wójtowi Gminy Gołuchów.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady

/-/ Jan Sobczak