

Uchwała Nr.....
 Rady Gminy Gołuchów
 z dnia

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kościelna Wieś w rejonie ulicy Panorama.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594), art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kościelna Wieś w rejonie ulicy Panorama zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów uchwalonego uchwałą Nr V/50/2011 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 marca 2011 r. Integralnymi częściami planu są:

- 1) część tekstowa stanowiąca treść uchwały;
- 2) część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) dokument tekstowy pt. „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) dokument tekstowy pt. „Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach” - załącznik nr 3 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w dalszych ustaleniach uchwały jest mowa o:

- 1) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym,
- 2) intensywność zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik sumy powierzchni całkowitej nadziemnych kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) linii zabudowy - należy przez to rozumieć odległość od frontowej linii rozgraniczającej działkę budowlaną z terenem drogi, najbliższej położonej ściany budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy: balkony, wykusze i zewnętrzne schody o wysięgu (głębokości) nie przekraczającym 1,5 m;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć możliwość usytuowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego w ustalonej linii zabudowy lub w odległości większej w rozumieniu definicji zawartej w pkt. 3;

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

§ 3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symb: MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11, MN.12, MN.13, MN.14, MN.15, MN.16, MN.17, MN.18, MN.19, MN.20 i MN.21, ustala się przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symb:

- 1) KDL - ustala się przeznaczenie dla drogi kategorii gminnej klasy lokalnej (ul. Poligonowa) oraz urządzeń związanych z obsługą i ochroną drogi;
- 2) KDW - ustala się przeznaczenie dla drogi kategorii wewnętrznej klasy lokalnej oraz urządzeń związanych z obsługą i ochroną drogi;
- 3) KDW.1.1, KDW.1.2, KDW.1.3, KDW.1.4, KDW.1.5, KDW.1.6, KDW.1.7 i KDW.1.8 - ustala się przeznaczenie dla drogi kategorii wewnętrznej klasy dojazdowej oraz urządzeń związanych z obsługą i ochroną drogi;
- 4) KDW.2.1, KDW.2.2, KDW.2.3 i KDW.2.4 - ustala się przeznaczenie dla drogi kategorii wewnętrznej klasy dojazdowej oraz urządzeń związanych z obsługą i ochroną drogi;
- 5) KP.1, KP.2, KP.3 - ustala się przeznaczenie dla ciągów pieszo-rowerowych.

§ 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symb. Ul ustala się przeznaczenie dla zabudowy usługowej.

§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symb. E ustala się przeznaczenie dla urządzeń elektroenergetycznych.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Dla terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) zakaz realizacji w zabudowie i zagospodarowaniu działki budowlanej:
 - a) okładzin z tworzywa sztucznego typu siding - w elewacjach budynków,
 - b) prefabrykowanych, pełnych i ażurowych żelbetowych przęseł - w ogrodzeniach od strony istniejących i planowanych ulic,
 - c) ogrodzeń o wysokości powyżej 1,6 m, podmurówek o wysokości powyżej 40 cm;
- 2) zakaz budowy tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów wieżowych o całkowitej wysokości powyżej 15,0 m, mierzonej od gruntu rodzimego do najwyższych położonych elementów konstrukcyjnych.

§ 8. Na terenie komunikacji oznaczonym na rysunku planu symb. KDW - na skrzyżowaniu z terenami komunikacji oznaczonymi symbolami KDW.1.4 i KDW.1.6 - ustala się lokalizację elementu kompozycji przestrzennej w postaci elementu rzeźbiarskiego z zielenią niską.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. W zakresie zaopatrzenia w wodę pitną, odprowadzania ścieków i gromadzenia od-

padów na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenie zabudowy usługowej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej kanalizacji deszczowej;
- 4) gromadzenie odpadów na działce, w odpowiednich pojemnikach, w miejscu do tego wyznaczonym i przystosowanym, w celu ich wywożenia przez koncesjonowanych przewoźników do miejsc odzysku i unieszkodliwiania, zgodnie z ustawą o odpadach i Regulaminem Utrzymania Czystości i Porządku na terenie gminy Gołuchów.

§ 10. W zakresie zagospodarowania próchnicznej warstwy gleby i nadmiaru ziemi na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenie zabudowy usługowej oraz terenie urządzeń elektroenergetycznych ustala się:

- 1) nakaz zabezpieczenia przed dewastacją powierzchni biologicznie czynnej w trakcie realizacji inwestycji;
- 2) nakaz usunięcia próchnicznej warstwy gleby z powierzchni przeznaczonej do zabudowania lub utwardzenia i jej biologicznie czynnego użytkowania na działce, do której właściciel ma tytuł prawny, lub w innym miejscu wskazanym przez Wójta Gminy Gołuchów;
- 3) nakaz zagospodarowania nadmiaru mas ziemnych powstałych w procesie budowy na terenie działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, lub zgodnie ze wskazaniem Wójta Gminy Gołuchów.

§ 11. W zakresie paliw i urządzeń grzewczych, emisji zanieczyszczeń i hałasu ustala się:

- 1) nakaz stosowania, do celów grzewczych, paliw i urządzeń grzewczych nisko-emisyjnych, lub wykorzystania do tego celu alternatywnych źródeł energii:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symb: MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11, MN.12, MN.13, MN.14, MN.15, MN.16, MN.17, MN.18, MN.19, MN.20 i MN.21,
 - b) na terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku planu symb. UI;
- 2) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziom hałasu w środowisku, określonego w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach, o których mowa w pkt 1 lit a;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, poza inwestycjami celu publicznego, mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego na terenach, o których mowa w pkt 1 lit. a, b;
- 4) zakaz budowy konstrukcji wieżowych i masztów z urządzeniami przetwarzającymi energię wiatru na terenach, o których mowa w pkt 1 lit. a, b.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 12. Dla terenów położonych na obszarze objętym planem ustala się wymóg uzgadniania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w zakresie ochrony zabytków archeologicznych - przed uzyskaniem pozwolenia na budowę - z konserwatorem zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. Dla terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) wskaźniki dla charakterystycznych powierzchni działki budowlanej:

- a) udziału powierzchni biologicznie w powierzchni działki:
 - nie niższy niż 25% na terenach oznaczonych symb. MN.14 i MN.15,
 - nie niższy niż 50% na pozostałych terenach,
 - b) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki – nie wyższy niż 40%;
- 2) intensywność zabudowy:
- a) na działkach budowlanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symb. MN.14 i MN.15:
 - maksymalna 0,5,
 - minimalna 0,2,
 - b) na działkach budowlanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN.8, MN.19 i MN.20:
 - maksymalna 0,4,
 - minimalna 0,1,
 - c) na działkach budowlanych na terenach nie wymienionych w lit. a, b:
 - maksymalna 0,55,
 - minimalna 0,25;
- 3) rodzaj zabudowy na działce budowlanej:
- a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symb: MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.10, MN.11, MN.12, MN.13, MN.16, MN.17, MN.18, MN.19, i MN.20 i MN.21:
 - wolno stojący budynek mieszkalny jednorodzinny albo wolno stojący budynek mieszkalny jednorodzinny z wbudowanym garażem,
 - wolno stojący budynek gospodarczy, albo garażowy, albo garażowo-gospodarczy, z dopuszczalnością usytuowania w narożnej części działki budowlanej, przy liniach granicznych, z zastrzeżeniem wyłączenia o którym mowa w tiret trzecie i usytuowania o którym mowa w tiret czwarte,
 - z wyłączeniem narożnych części działek przy liniach rozgraniczających z terenami ciągów pieszo-rowerowych na terenach oznaczonych symb. MN.10, MN.11, MN.12, MN.13 i MN.16,
 - na terenie oznaczonym na rysunku planu symb. MN.19 sytuowanie w odległości minimum 3 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symb. MN.1 i minimum 3 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symb. MN.14,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symb. MN.14, MN.15:
 - jeden bliźniaczy budynek mieszkalny jednorodzinny albo bliźniaczy budynek mieszkalny jednorodzinny z wbudowanym garażem,
 - jeden wolno stojący budynek mieszkalny jednorodzinny albo jeden wolno stojący budynek mieszkalny jednorodzinny z wbudowanym garażem – w przypadku połączenia dwóch działek budowlanych,
 - wolno stojący budynek gospodarczy, albo garażowy, albo garażowo-gospodarczy, z dopuszczalnością usytuowania w narożnej części działki budowlanej, z zastrzeżeniem wyłączeń o których mowa w tiret czwarte,
 - z wyłączeniem narożnych części przy liniach rozgraniczających z terenami ciągów pieszych;
 - c) na terenie oznaczonym na rysunku planu symb. MN.9:
 - jeden wolno stojący budynek mieszkalny jednorodzinny albo dwa bliźniacze budynki mieszkalne jednorodzinne, albo
 - jeden wolno stojący budynek mieszkalny jednorodzinny z wbudowanym garażem albo dwa bliźniacze budynki mieszkalne jednorodzinne z wbudowanymi garażami,
 - wolno stojący budynek gospodarczy, albo garażowy, albo garażowo-gospodarczy, albo,
 - budynek gospodarczy, albo garażowy, albo garażowo-gospodarczy, usytuowany przy linii granicznej w przypadku podziału terenu na dwie działki budowlane;
- 4) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) 400 m² na terenach oznaczonych na rysunku planu symb. MN.14 i MN.15,
 - b) 550 m² na t terenach oznaczonych na rysunku planu symb. MN.12 i MN.13,

- c) 700 m² na terenach oznaczonych na rysunku planu symb: MN.1 - MN.7, MN.9 - MN.11, MN.16, MN.17 i MN.18,
- d) 1000 m² na terenach oznaczonych na rysunku planu symb: MN.8, MN.19 - MN.21,
- 5) stanowiska postojowe:
- co najmniej 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny, zrealizowane w sposób:
 - w garażu wbudowanym, albo
 - w budynku garażowym, garażowo-gospodarczym, lub
 - na wydzielonym na działce budowlanej stanowisku postojowym,
 - co najmniej 2 dodatkowe stanowiska postojowe, dla przebywających na danej działce usługobiorców, jeżeli w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, w wydzielonym lokalu użytkowym, będzie prowadzona działalność gospodarcza – sposób realizacji jak w lit. a;
- 6) parametry i gabaryty budynków mieszkalnych:
- linia zabudowy - nieprzekraczalna w odległości 6 m od linii granicznej z terenem drogi (ulicy),
 - liczba i rodzaj kondygnacji:
 - nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, przy czym ustala się drugą kondygnację nadziemną jako ukrytą w dachu budynku, albo
 - jedna kondygnacja podziemna i dwie kondygnacje nadziemne,
 - geometria i pokrycie dachów:
 - kąt nachylenia nie mniejszy niż 25°,
 - pokrycie dachów dachówką w kolorze grafitowym,
 - wysokość nie większa niż 8 m,
 - inne - stolarka okienna w kolorze białym;
- 7) parametry i gabaryty budynków gospodarczych albo garażowych, albo garażowo-gospodarczych:
- powierzchnia zabudowy na jednej działce budowlanej nie większą niż 78 m²,
 - gabaryty:
 - wysokość nie większa niż 5,5 m,
 - szerokość elewacji frontowej nie większa niż 12,5 m,
 - geometria i pokrycie dachów:
 - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe,
 - kąt nachylenia nie mniejszy niż 25°,
 - pokrycie dachów dachówką w kolorze grafitowym,
 - inne - stolarka okienna w kolorze białym;
- 8) warunki dla istniejącej zabudowy:
- dopuszczalność rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - dopuszczalność rozbudowy i przebudowy budynków gospodarczych, garażowych i garażowo-gospodarczych,
- na warunkach określonych w pkt 1, 2,3, 6 i 7.

§ 14. Dla terenów ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symb. KP.1, KP.2 i KP.3, ustala się 3 m szerokość w liniach rozgraniczających;

§ 15. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symb. UI, ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźniki:
- udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu – nie niższy niż 25%,
 - udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu – nie wyższy niż 40%,
 - intensywność zabudowy – nie wyższa niż 0,4,
 - minimum 2 stanowiska do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej;

- 2) linia zabudowy - nieprzekraczalna w odległości 6 m od linii granicznej z terenem ulicy;
- 3) wysokość budynku nie większa niż 8 m;
- 4) liczba i rodzaj kondygnacji - nie więcej niż jedna kondygnacja podziemna i jedna kondygnacja nadziemna;
- 5) geometria i pokrycie dachów:
 - a) kąt nachylenia nie mniejszy niż 25°,
 - b) pokrycie dachów dachówką w kolorze grafitowym.

§ 16. Na terenie urządzeń elektroenergetycznych, oznaczonym na rysunku planu symb. E ustala się lokalizację stacji transformatorowej:

- 1) intensywność zabudowy – do 1,0;
- 2) gabaryty:
 - a) wysokość nie większa niż 3,5 m,
 - b) szerokość elewacji frontowej nie większa niż 8 m.

Rozdział 7

Zasady adaptacji, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

§ 17. 1. Ustala się adaptację z dopuszczalnością modernizacji i przebudowy istniejącego układu komunikacji, który tworzą:

- 1) droga publiczna kategorii gminnej klasy lokalnej (ul. Poligonowa), na terenie o 15 m szerokości w liniach rozgraniczających, oznaczonym na rysunku planu symb. KDL;
- 2) drogi wewnętrzne:
 - a) na terenie o 15 m szerokości w liniach rozgraniczających, oznaczonym symb. KDW,
 - b) na terenach o 10 m szerokości w liniach rozgraniczających, oznaczonych symb. KDW.1.1 – KDW.1.8,
 - c) na terenach o 8 m szerokości w liniach rozgraniczających, oznaczonych symb. KDW.2.1 – KDW.2.4.

2. W zakresie dostępności działek budowlanych do drogi publicznej, znajdującej się na terenie komunikacji drogowej oznaczonym na rysunku planu symb. KDL, ustala się:

- 1) dostęp działek o numerach ewidencyjnych 1080//7 i 1080/14 – znajdujących się w północnej części terenu oznaczonego na rysunku planu symb. MN.8 – do drogi wewnętrznej dojazdowej na terenie oznaczonym symb. KDW.1.1 a dalej po drodze wewnętrznej lokalnej na terenie oznaczonym symb. KDW;
- 2) dostęp pozostałych działek znajdujących się na terenach:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zabudowy usługowej,
 - c) urządzeń elektroenergetycznych,
 po istniejących drogach wewnętrznych.

§ 18. W zakresie adaptacji istniejących sieci ustala się:

- 1) zasadę przyłączenia wszystkich terenów do sieci, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnych i gazowej, z zastrzeżeniem ograniczeń, o których mowa w pkt 4;
- 2) dopuszczalność rozbudowy lub przebudowy sieci, o których mowa w pkt 1, w tym:
 - a) dopuszczalność sytuowania urządzeń elektroenergetycznych niezależnie od linii zabudowy ustalonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
 - b) prowadzenie gazociągów w pasach drogowych,
 - c) dopuszczalność sytuowania sieci i przyłączy gazowych, za zgodą właścicieli nieruchomości, niezależnie od linii zabudowy ustalonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

- d) dopuszczalność wydzielania niezbędnego terenu dla potrzeb budowy stacji gazowych;
- 3) zapewnienie realizowanym obiektom budowlanym dostatecznej ilości wody do ze-wnętrznego gaszenia pożarów;
- 4) nakaz przestrzegania ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu działki budowlanej, dotyczących stref kontrolowanych dla gazociągów i przyłączy gazowych, określonych w przepisach odrębnych.

§ 19. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z nawierzchni ulic i chodników- na terenach oznaczonych symb: KDL, KDW, KDW.1.1, KDW.1.2, KDW.1.3, KDW.1.4, KDW.1.5, KDW.1.6, KDW.1.7 i KDW.1.8, KDW.2.1, KDW.2.2, KDW.2.3 i KDW.2.4 - ustala się:

- 1) zasadę odprowadzania wód opadowych i roztopowych do istniejącej kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę kanalizacji, o której mowa w pkt 1.

Rozdział 8

Ustalenia końcowe

§ 20. Ustala się stawkę procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%

§ 21. Wykonanie uchwały w sprawie planu powierza się Wójtowi Gminy Gołuchów.

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