

**UCHWAŁA NR XI/92/2015
RADY GMINY GOŁUCHÓW**

z dnia 5 października 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości
Kościelna Wieś, w rejonie ulicy Szwedzkiej oraz ulicy Wincentego Witosa.**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2015 r. poz. 1515), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015r. poz. 199),¹ **Rada Gminy Gołuchów uchwala, co następuje:**

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1.1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kościelna Wieś, w rejonie ulicy Szwedzkiej oraz ulicy Wincentego Witosa, 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. Integralnymi częściami planu są:

- 1) część tekstowa stanowiąca treść uchwały;
- 2) część graficzna, 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, będące integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały.

2. Nie załącza się rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, ponieważ wszystkie uwagi, które wpłynęły zostały pozytywnie rozpatrzone i uwzględnione w projekcie planu.

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały nr XXXII/383/2014 Rady Gminy Gołuchów z dnia 9 maja 2014 r.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **teren** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę przestrzenną 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;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem 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);
- 4) **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 na powierzchnię tej działki budowlanej;

- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy**- należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończeniowym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony loggie, tarasy itp.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów

§ 3. Dla całego obszaru objętego uchwałą plan nie ustala:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 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) przeznaczenie terenów.

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

§ 5. 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 symbolem **2RM**;
- 3) teren drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku symbolami **3KDL**.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 6.1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego w planie symbolem **1MN/U** z istniejącej drogi lokalnej – ul. Szwedzkiej, powiązanej z drogą krajową nr 12. Natomiast teren oznaczony symbolem **2RM** z istniejącej drogi lokalnej – ul. Wincentego Witosa oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDL**.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDL** ustala się przeznaczenie tego terenu pod drogę publiczną – ul. Wincentego Witosa, klasy „L” lokalna. Docelową szerokość drogi zgodnie z przepisami odrębnymi – z zakresu prawa o drogach publicznych; w liniach rozgraniczających 12,0 m; w granicach objętych ustaleniami planu wyznacza się tylko wschodnią linię rozgraniczającą oraz pas o szerokości ok. 1,4 m (zgodnie z rysunkiem planu) na docelowe poszerzenie istniejącego pasa drogowego do parametrów drogi lokalnej.

3. Na terenie w obrębie linii rozgraniczających drogi **3KDL**, zakazuje się lokalizacji 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.

4. 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 nowymi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi;
- 2) obowiązek wykonania badań archeologicznych w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego; w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane należy przerwać a teren udostępnić do badań archeologicznych.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną

§ 7.1. 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 z zastrzeżeniem § 7 pkt 3.

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

§ 8. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) obowiązek zaopatrzenia działek budowlanych w wodę do celów bytowych z sieci wodociągowej, w oparciu o istniejącą sieć wodociągową;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę na cele prowadzenia gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego z własnego ujęcia wód podziemnych;
- 3) zaopatrzenie w wodę na cele p.poż. w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociągowej, należy zapewnić poprzez budowę zbiorników retencyjnych, zbiorników przeciwpożarowych lub indywidualnych ujęć wody.

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

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do gminnej kanalizacji sanitarnej;
- 2) obowiązek podłączenia wszystkich działek budowlanych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) możliwość lokalizacji przepompowni ścieków na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy linii rozgraniczającej ulicy pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy;

4) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych nakazuje się podczyszczanie tych ścieków 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 bytowych i przemysłowych do rowów przydrożnych, do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki.

§ 10. 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 dołów chłonnych lub bezodpływowych zbiorników otwartych lokalizowanych w granicach działki, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 2) dopuszcza się możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 3) w przypadku lokalizowania w granicach terenów 1MN/U i 2RM, utwardzonych parkingów i placów o powierzchni większej niż 1000m², 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;
- 4) kształtowanie powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami własności;
- 5) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów.

§ 11. W zakresie elektroenergetyki ustala się zasilanie w energię elektryczną odbiorców z sieci średniego i niskiego napięcia; bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia.

§ 12. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) nakaz przestrzegania ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu działki budowlanej, dotyczących stref kontrolowanych dla gazociągów i przyłączy gazowych, określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię ciepłą z lokalnych kotłowni wolnostojących lub wbudowanych w budynkach;
- 2) obowiązek stosowania paliw lub urządzeń niskoemisyjnych;
- 3) możliwość zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych tj. energia słońca, biomasy i inne.

§ 14.1 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.

§ 15. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się czasowe gromadzenie i segregację odpadów na działkach budowlanych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 5

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

§ 16. 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) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych takich jak: sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 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 § 16. Przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w § 16, ust. 8 dopuszcza się stosownie: dotychczasowej wysokości budynku, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich.

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 odległości po 3 m na każdą stronę od rzutu poziomego skrajnego przewodu od napowietrznych linii energetycznych niskiego napięcia 0,4 kV zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych;
- 3) w przypadku skablowania bądź likwidacji napowietrznej linii niskiego napięcia ustala się, że przepisy § 16, ust. 2, pkt. 2 niniejszej uchwały przestają obowiązywać.

3. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, ze względu na występowanie na terenie urządzeń melioracyjnych ustala się:

- 1) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych;
- 2) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zdrenowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń wodnych szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie aktualnych przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, urządzeń lub zespołów urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych i zabudowy magazynowej o powierzchni zabudowy równej lub większej niż 1 ha;
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych 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 terenu przeznaczonego 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 nowymi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi;
- 2) obowiązek wykonania badań archeologicznych w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego; w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane należy przerwać a teren udostępnić do badań archeologicznych.

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

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 2) lokalizację nowych budynków mieszkalnych jako wolno stojące;
- 3) lokalizacji budynków usługowych, gospodarczych, garaży jako wolno stojące lub zlokalizowane bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

7. W zakresie zasad podziału na działki budowlane 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) krótszy bok działki (granica z przestrzenią drogi publicznej) nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć minimalną szerokość 20,0 m;
- 4) wydzielenie działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku potrzeby przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia §16 ust. 7, pkt. 1-3.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej mierzona od poziomu terenu nie więcej niż 11,5 m. Maksymalna ilość kondygnacji to trzy kondygnacje nadziemne, ostatnią kondygnację w budynku mieszkalnym powinno stanowić poddasze użytkowe;
- 2) maksymalną wysokość garaży i budynków gospodarczych mierzona od poziomu terenu nie wyżej niż 7,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 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 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,1;

- 6) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynosi 0,8;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej - ulicy Szwedzkiej;
- 2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach tej działki w liczbie:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) dla obsługi działalności usługowej – minimum 2 miejsca postojowe i 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej; dla obiektów mniejszych niż 100 m², minimum 1 miejsce postojowe i minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy;
- 3) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia działalności usługowej, nakazuje się zapewnić miejsca postojowe oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

§ 17. 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) dopuszczenie lokalizacji wymienionych obiektów:
 - a) usługi związane z prowadzeniem gospodarstwa ogrodniczego,
 - b) sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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 odległości po 3 m na każdą stronę od rzutu poziomego skrajnego przewodu istniejących napowietrznych linii energetycznych niskiego napięcia 0,4 kV oraz w odległości po 5 m na każdą stronę od rzutu poziomego skrajnego przewodu istniejących linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych;
- 3) w przypadku skablowania bądź likwidacji napowietrznej linii niskiego napięcia ustala się, że przepisy § 17, ust. 2, pkt. 2 niniejszej uchwały przestają obowiązywać;
- 4) 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 15,0 m,
 - b) zakaz lokalizacji budynków niemieszkalnych (np. stodoły, szopy, garaże) w odległości od przewodu mniejszej niż 8,0 m;
- 5) w pasie o szerokości całkowitej 10,0 m - po 5,0 m na stronę od osi istniejącego kolektora

przerzutowego ścieków $\varnothing$ 1400, $\varnothing$ 1600, $\varnothing$ 500 i $\varnothing$ 2x200 i komór przelotowych W2 i W3 oraz w pasie projektowanego kolektora, 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;

- 6) ustala się budowę kolektora przesyłowego ścieków w terenie położonym w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia w odległościach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

3. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, ze względu na występowanie na terenie urządzeń melioracyjnych ustala się:

- 1) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych;
- 2) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zdrenowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń wodnych szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie aktualnych przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, urządzeń lub zespołów urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych i zabudowy magazynowej o powierzchni zabudowy równej lub większej niż 1 ha;
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych 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 terenu przeznaczonego pod zabudowę zagrodową.

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

- 1) obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych nad nowymi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi;
- 2) obowiązek wykonania badań archeologicznych w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego; w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane należy przerwać a teren udostępnić do badań archeologicznych.

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

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jako wolno stojące;

- 3) lokalizację budynków gospodarczych, garaży i budynków inwentarsko-składowych jako wolno stojące lub zlokalizowane bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, budynki inwentarsko-składowe mogą być również lokalizowane 1,5 m od granicy z sąsiadem;
- 4) budynki szklarni należy lokalizować minimum 4,0 m od granicy działki.

7. W zakresie zasad podziału na działki budowlane 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 6000 m²;
- 3) front (granica z przestrzenią publiczną) nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć minimalną szerokość 50,0 m;
- 4) wydzielenie działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku potrzeby przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia § 17 ust. 7, pkt. 1-3.

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

- 1) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego mierzona od poziomu terenu nie więcej niż 9,0 m; maksymalna ilość kondygnacji to dwie kondygnacje nadziemne, ostatnią kondygnację w budynku mieszkalnym powinno stanowić poddasze użytkowe;
- 2) maksymalną wysokość garaży i budynków gospodarczych mierzona od poziomu terenu nie wyżej niż 7,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 3) maksymalną wysokość budynków inwentarsko-składowych, usługowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa ogrodniczego lub gospodarczych z poddaszem użytkowym lub bez poddasza nie więcej niż 10,0 m;
- 4) maksymalną wysokość szklarni nie więcej niż 7,0 m;
- 5) 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;
- 6) powierzchnię zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,1;
- 9) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynosi 0,8.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z ulic Wincentego Witosa oraz dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą działkę 645 (dotyczy działek ewid. 645, 644/2, 675);
- 2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach tej działki w liczbie minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny.

USTALENIA KOŃCOWE PLANU

Rozdział 6

Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

§ 18. 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

§ 19. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza Wójtowi Gminy Gołuchów.

§ 20. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Gołuchów przyjętych uchwałą nr V/42/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 26 marca 2007 roku oraz uchwałą nr XI/121/2011 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 listopada 2011 roku.

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

Przewodniczący Rady

/-/ Jan Sobczak