

**UCHWAŁA NR XV/151/2016
RADY GMINY GOŁUCHÓW**

z dnia 19 lutego 2016 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kościelna
Wieś w rejonie ulicy Ogrodowej, Długiej, Granicznej, Lotniczej, Łęgowej, Zgodnej, Górnej, Wierzbowej,
Witosa oraz ulicy Poznańskiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 poz.594, poz. 645 i poz. 1318, z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072 oraz z 2015 r. poz. 1045), Rada Gminy Gołuchów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kościelna Wieś w rejonie ulicy Ogrodowej, Długiej, Granicznej, Lotniczej, Łęgowej, Zgodnej, Górnej, Wierzbowej, Witosa, oraz ulicy Poznańskiej, 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.

2. Ustalenia planu obejmują obszary w granicach określonych na graficznym załączniku do uchwały.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część tekstowa planu stanowiąca treść uchwały;
- 2) część graficzna, rysunek planu w skali 1:1000 składający się z 8 plansz, będący graficznym załącznikiem Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będące tekstowym załącznikiem Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, będące tekstowym załącznikiem Nr 3 do uchwały.

§ 2. W rozumieniu niniejszej uchwały określenie:

1. dach wielospadowy – oznacza dach z połaciami głównymi w liczbie trzech, czterech i większej, przy czym nie są głównymi połaciami daszki na ściankach, przeбитych przez połąć dachu, okien pomieszczeń mieszkalnych w poddaszu;

2. dach płaski – oznacza dach lub stropodach o nachyleniu do 12°;

3. dach stromy – oznacza dach o nachyleniu 30° ÷ 45°;

4. linia graniczna pasa ulicy - oznacza istniejącą geodezyjną granicę ulicy, widoczną na rysunku planu, planszach od nr 1 do 8;

5. linia zabudowy nieprzekraczalna – oznacza linię wyznaczającą część terenu, na którym dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach zgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenu;

6. intensywność zabudowy - oznacza wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako sumę powierzchni całkowitych budynków łącznie z powierzchniami tarasów, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

7. teren – oznacza cały obszar lub część obszaru objętego planem, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi, określoną symbolem literowym i cyfrowym, dla której ustalono przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania, który może obejmować jedną lub kilka działek budowlanych;

8. zabudowa usługowa lub budynek usługowy - oznacza budynek przeznaczony dla usług związanych z przedsięwzięciem inwestycyjnym nie określonym w przepisach odrębnych jako mogącym potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, poza inwestycjami celu publicznego.

§ 3. Plan nie określa:

1. zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
2. zasad i granic przeprowadzania scaleń nieruchomości;
3. granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

§ 4. 1. Plan określa następujące przeznaczenia terenów, lub sposoby zagospodarowania, z liniami rozgraniczającymi i symbolami:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 22.MN/U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 16.MN do 21.MN , od 23.MN do 30.MN;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego, oznaczone na rysunku planu symbolami od 20.RM do 22.RM;
- 4) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 2.US;
- 5) tereny lasów i do zalesień oznaczone na rysunku planu symbolami 4.ZL i 5.ZL ;
- 6) teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem R;
- 7) teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem RZ.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – 5 mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole poszczególnych terenów, zawierające cyfry (numery) i litery;
- 4) linie zabudowy.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 5. 1. Dla terenu przy ul. Długiej, oznaczonego na rysunku planu, planszy nr 2 symbolem 22.MN/U ustala się przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) w pasie terenu ochronnego pod istniejącą napowietrzną linią elektroenergetyczną średniego napięcia 15 kV, ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 5 m, zmierzonej od rzutu pionowego skrajnego przewodu - z zastrzeżeniem odstępstwa, o którym mowa w pkt 2;
- 2) zakaz o którym mowa w pkt 1 nie obowiązuje w przypadku dokonania przebudowy, skablowania lub zmiany usytuowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej w sposób i na warunkach określonych przez operatora sieci.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki, urządzenia budowlane, obiekty małej architektury, na działce budowlanej:
 - a) jeden wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny, wolno stojący albo usytuowany bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki, jednokondygnacyjny budynek gospodarczy albo garażowy albo garażowo-gospodarczy – albo,

- b) jeden wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny i wolno stojący budynek usługowy, wolno stojący albo usytuowany bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki, jednokondygnacyjny budynek gospodarczy albo garażowy albo garażowo-gospodarczy – albo,
 - c) wolno stojący budynek usługowy, wraz z urządzeniami budowlanymi,
 - d) obiekty architektury ogrodowej, obiekty użytkowe służące codziennej rekreacji i utrzymaniu porządku;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów wieżowych o całkowitej wysokości powyżej 15,0 m, mierzonej od gruntu rodzimego do najwyżej położonych elementów konstrukcyjnych.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;
- 3) gospodarka wodami opadowymi i roztopowymi – z dopuszczalnością zagospodarowania w granicach działki, do której właściciel ma tytuł prawny – polegająca na:
 - a) rozprowadzaniu powierzchniowym, pod warunkiem nie zalewania i nie podtapiania działek sąsiednich,
 - b) odprowadzaniu do dołu chłonnego lub bezodpływowego zbiornika retencyjnego;
- 4) nakaz gromadzenia odpadów na działce, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zabezpieczenia przed dewastacją powierzchni biologicznie czynnej w trakcie realizacji inwestycji;
- 6) nakaz usunięcia próchniczej 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;
- 7) 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;
- 8) nakaz stosowania, do celów grzewczych, paliw i urządzeń grzewczych nisko emisyjnych, lub wykorzystania do tego celu alternatywnych źródeł energii;
- 9) ustala się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy nie większa niż 0,55 i nie mniejsza niż 0,30;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 40%;
- 3) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie większa niż 9 m, dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu,
 - b) budynku usługowego – nie większa niż 6 m,
 - c) wolno stojących: budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego, garażowego - nie większa niż 6 m,
 - d) usytuowanych bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki: budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego, garażowego - nie większa niż 5 m;
- 4) miejsca do parkowania na działce lub w garażu w liczbie co najmniej:
 - a) 2 stanowiska na jedno mieszkanie,
 - b) 2 stanowiska na lokal użytkowy,
 - c) 4 stanowiska na każde 100 m² powierzchni sprzedaży w tym 1 stanowisko dla pojazdów osób korzystających karty parkingowej;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych w ustalonych na rysunku planu odległościach od linii granicznych pasów ulic;

6) gabaryty zabudowy i geometria dachów:

- a) dach stromy dwuspadowy lub wielospadowy o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci budynku mieszkalnego ,
 - b) dach stromy lub płaski budynku usługowego,
 - c) dach stromy dwuspadowy lub wielospadowy o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci wolno stojącego budynku gospodarczego, garażowego, garażowo-gospodarczego ,
 - d) dach płaski jednospadowy lub dwuspadowy lub trójspadowy o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci, budynku gospodarczego, garażowego, garażowo-gospodarczego usytuowanego bezpośrednio przy granicy.
- 7) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1200 m², szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż 20 m.

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

- 1) dostęp terenu do istniejących dróg publicznych;
- 2) dopuszczalność lokalizacji obiektów liniowych i urządzeń technicznych, w tym elementów rozbudowy obiektów liniowych przesyłowych istniejących w drogach publicznych;
- 3) zaopatrzenie działek budowlanych w media, w szczególności w energię elektryczną i wodę pitną, poprzez przyłącza do istniejących obiektów liniowych przesyłowych i urządzeń technicznych;
- 4) dopuszczalność przebudowy, skablowania lub zmiany usytuowania istniejących napowietrznych linii i sieci elektroenergetycznych, w sposób i na warunkach określonych przez operatora sieci;
- 5) dopuszczalność lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych:
 - a) z pominięciem linii zabudowy ustalonych dla budynków,
 - b) w miejscu wskazanym przez operatora sieci;
- 6) dopuszczalność rozbudowy sieci gazowej w celu zaopatrzenia w gaz działek budowlanych.

§ 6. 1. Dla terenów:

- 1) przy ul. Ogrodowej, oznaczonych na rysunku planu, planszy nr 1 symbolami: 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN i 21.MN;
- 2) przy ul. Długiej i ul. Granicznej, oznaczonych na rysunku planu, planszy nr 2 symbolami: 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN;
- 3) przy ul. Lotniczej, oznaczonego na rysunku planu, planszy nr 3 symbolem 27.MN;
- 4) przy ul. Górnej i Wierzbowej, oznaczonych na rysunku planu, planszy nr 6 symbolami 28.MN i 29.MN;
- 5) przy ul. Witosa, oznaczonego na rysunku planu, planszy nr 8 symbolem 30.MN; ustala się przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Szczegółne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) na terenie o symbolu 30.MN, na działkach budowlanych przez które przebiega przerzutowy kolektor ścieków Ø 1600 mm, w pasie o szerokości po 5 m obustronnie od osi kolektora ustala się:
 - a) nakaz umożliwienia dostępu do kolektora w celu naprawy, konserwacji, remontu, odbudowy, rozbudowy, przebudowy i wykonania urządzeń związanych z obsługą kolektora,
 - b) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem dopuszczenia, o którym mowa w lit. c,
 - c) dopuszczalność wykonanie przejazdu nad kolektorem z materiałów rozbieralnych,
 - d) zakaz nasadzania drzew, krzewów i roślin wieloletnich.
- 2) w pasach terenu ochronnego pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia 15 kV, istniejącymi na terenach oznaczonych symbolami 23.MN i 30.MN , ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 5 m, zmierzonej od rzutu pionowego skrajnego przewodu, z zastrzeżeniem odstępowstwa od ww. zakazów w przypadku dokonania

zmian w istniejących liniach lub sieciach elektroenergetycznych w zakresie i na warunkach, dopuszczonych w ust. 7 pkt 4.

- 3) w pasie terenu ochronnego pod napowietrzną linią elektroenergetyczną niskiego napięcia 0,4 kV, istniejącą na terenie oznaczonym symbolem 27.MN, ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 3 m, mierzonej od rzutu pionowego skrajnego przewodu, z zastrzeżeniem odstępstwa od ww. zakazów w przypadku dokonania zmian w istniejących liniach lub sieciach elektroenergetycznych w zakresie i na warunkach, dopuszczonych w ust. 7 pkt 4.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki, urządzenia budowlane, obiekty małej architektury, na działce budowlanej:

a) wolno stojący budynek mieszkalny jednorodzinny i wolno stojący albo usytuowany bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki, jednokondygnacyjny budynek gospodarczy albo garażowy albo garażowo-gospodarczy - wraz z urządzeniami budowlanymi,

b) obiekty architektury ogrodowej, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku;

- 2) zakaz lokalizacji obiektów wieżowych o całkowitej wysokości powyżej 15,0 m, mierzonej od gruntu rodzimego do najwyżej położonych elementów konstrukcyjnych.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;

- 2) odprowadzanie ścieków bytowych:

a) do zbiorników szczelnych, bezodpływowych na terenie oznaczonym symbolem 27.MN, na rysunku planu, planszy nr 3,

b) do kanalizacji sanitarnej na terenach oznaczonych symbolami:

- 16.MN, 17.MN, 18MN, 19MN, 20MN i 21MN, na rysunku planu, planszy nr 1,

- 23.MN, 24.MN, 25.MN i 26.MN, na rysunku planu, planszy nr 2,

- 28.MN, 29.MN, na rysunku planu, planszy nr 6,

- 30.MN, na rysunku planu, planszy nr 8;

- 3) gospodarka wodami opadowymi i roztopowymi – z dopuszczalnością zagospodarowania w granicach działki, do której właściciel ma tytuł prawny – polegająca na:

a) rozprowadzaniu powierzchniowym, pod warunkiem nie zalewania i nie podtapiania działek sąsiednich,

b) odprowadzaniu do dołu chłonnego lub bezodpływowego zbiornika retencyjnego;

- 4) nakaz gromadzenia odpadów na działce, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) nakaz zabezpieczenia przed dewastacją powierzchni biologicznie czynnej w trakcie realizacji inwestycji;

- 6) 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;

- 7) 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;

- 8) nakaz stosowania, do celów grzewczych, paliw i urządzeń grzewczych nisko emisyjnych, lub wykorzystania do tego celu alternatywnych źródeł energii;

- 9) klasyfikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – inwestycje, w tym roboty ziemne związane z zabudową i zagospodarowaniem terenów oznaczonych na rysunku planu, planszy nr 6, symbolami 28.MN i 29.MN, w obrębie obszarów chronionych i stref występowania stanowisk archeologicznych, wymagają uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, który określi warunki realizacji inwestycji.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy nie większa niż 0,55 i nie mniejsza niż 0,30;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 40%;
 - 3) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie większa niż 9 m, dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu,
 - b) wolnostojących: budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego, garażowego - nie większa niż 6 m,
 - c) usytuowanych bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki: budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego, garażowego - nie większa niż 5 m;
 - 4) miejsca do parkowania na działce lub w garażu w liczbie co najmniej:
 - a) 2 stanowiska na jedno mieszkanie,
 - b) 2 stanowiska na lokal użytkowy;
 - 5) linie zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) nieprzekraczalne na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN i 30.MN ,
 - b) obowiązujące na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 28.MN i 29.MN , w ustalonych na rysunku planu odległościach od linii granicznych pasów ulic;
 - 6) gabaryty zabudowy i geometria dachów:
 - a) dach budynku mieszkalnego - stromy dwuspadowy lub wielospadowy o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci ,
 - b) dach wolnostojącego budynku gospodarczego, garażowego, garażowo-gospodarczego - stromy dwuspadowy lub wielospadowy o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci ,
 - c) dach budynku gospodarczego, garażowego, garażowo-gospodarczego usytuowanego bezpośrednio przy granicy - płaski jednospadowy lub dwuspadowy lub trójspadowy o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci;
 - 7) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 900 m², szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż 20 m.
7. Zasady adaptacji lub modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostęp terenów do istniejących dróg publicznych;
 - 2) dopuszczalność lokalizacji obiektów liniowych i urządzeń technicznych, w tym elementów rozbudowy obiektów liniowych przesyłowych istniejących w drogach publicznych;
 - 3) zaopatrzenie działek budowlanych w media, w szczególności w energię elektryczną i wodę pitną, poprzez przyłącza do istniejących obiektów liniowych przesyłowych i urządzeń technicznych;
 - 4) dopuszczalność przebudowy, skablowania lub zmiany usytuowania istniejących napowietrznych linii i sieci elektroenergetycznych, w sposób i na warunkach określonych przez operatora sieci;
 - 5) dopuszczalność lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych:
 - a) z pominięciem linii zabudowy ustalonych dla budynków,
 - b) w miejscu wskazanym przez operatora sieci;
 - 6) dopuszczalność rozbudowy sieci gazowej w celu zaopatrzenia w gaz działek budowlanych.

§ 7. 1. Dla terenów:

- 1) przy ul. Ogrodowej, oznaczonego na rysunku planu, planszy nr 1, symbolem 20.RM ;
- 2) w rejonie ul. Łęgowej, oznaczonego na rysunku planu, planszy nr 4, symbolem 21.RM ;

3) przy ul. Zgodnej, oznaczonego na rysunku planu, planszy nr 5, symbolem 22.RM , ustala się przeznaczenie dla zabudowy zagrodowej gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego.

2. Na terenie oznaczonym symbolem 21.RM w pasie terenu ochronnego pod napowietrzną linią elektroenergetyczną niskiego napięcia 0,4 kV ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej, w odległości mniejszej niż 3 m zmierzonej od rzutu pionowego skrajnego przewodu - z zastrzeżeniem odstępstwa od powyższego zakazu w przypadku dokonania zmian w istniejącej sieci w zakresie i na warunkach, dopuszczonych w ust. 7 pkt 3.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) budynki:

- a) wolno stojący budynek mieszkalny,
- b) pozostałe budynki w zabudowie zagrodowej;

2) budowle rolnicze.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej;

2) odprowadzanie ścieków bytowych:

- a) z terenów oznaczonych symbolami 20.RM i 22.RM - do kanalizacji sanitarnej,
- b) z terenu oznaczonego symbolem 21.RM – do szczelnego, bezodpływowego zbiornika;

3) gospodarka wodami opadowymi i roztopowymi – z dopuszczalnością zagospodarowania w granicach własnej działki, do której właściciel ma tytuł prawny – polegająca na:

- a) rozprowadzaniu powierzchniowym, pod warunkiem, że nie będą zalewały lub podtapiały działek sąsiednich,
- b) odprowadzaniu do dołu chłonnego lub bezodpływowego zbiornika retencyjnego;

4) nakaz gromadzenia odpadów na działce, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) nakaz zabezpieczenia przed dewastacją powierzchni biologicznie czynnej w trakcie realizacji inwestycji;

6) 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;

7) nakaz zagospodarowania nadmiaru mas ziemnych powstałych w procesie budowy na terenie działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, lub wywiezienie w miejsce wskazane przez Wójta Gminy Gołuchów;

8) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, poza inwestycjami celu publicznego;

9) nakaz stosowania, do celów grzewczych, paliw i urządzeń grzewczych nisko emisyjnych, lub wykorzystania do tego celu alternatywnych źródeł energii;

10) obowiązująca klasyfikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – inwestycje, w tym roboty ziemne związane z zabudową i zagospodarowaniem terenu oznaczonego na rysunku planu, planszy nr 4, symbolem 21.RM , planszy nr 5, symbolem 22.RM, wymagają uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, który określi warunki realizacji inwestycji.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) intensywność zabudowy nie większa niż 0,7 i nie mniejsza niż 0,5;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 30%;

3) wysokość zabudowy:

- a) budynku mieszkalnego – nie większa niż 9 m, dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu,

- b) pozostałych budynków w zabudowie zagrodowej – nie większa niż 12 m,
 - c) budowli rolniczych – nie większa niż 15 m, z zastrzeżeniem dopuszczeń określonych w pkt 7;
 - 4) miejsca do parkowania na działce budowlanej, garażu - w liczbie co najmniej 2 stanowiska na jedno mieszkanie;
 - 5) linie zabudowy – w odległości ustalonej na rysunku planu, z zastrzeżeniem dopuszczenia określonego w pkt 7 lit. b;
 - 6) gabaryty zabudowy i geometria dachów:
 - a) dwu lub wielospadowy dach stromy budynku mieszkalnego ,
 - b) pozostałe budynki w zabudowie zagrodowej:
 - dach stromy dwuspadowy, lub
 - dach płaski dwu lub jednospadowy
 - 7) dla zabudowy zagrodowej istniejącej w dniu uchwalenia planu dopuszcza się:
 - a) odstępstwo od wskaźników określonych w pkt 1,
 - b) rozbudowę z zachowaniem istniejącej linii zabudowy,
 - c) zachowanie wysokości oraz gabarytów i geometrii dachów.
7. Zasady adaptacji lub modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej;
 - 2) zaopatrzenie w media istniejących lub nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) na terenie o symbolu 20.RM poprzez przyłącza do przesyłowych obiektów liniowych i urządzeń technicznych istniejących w ul. Ogrodowej,
 - b) na terenie o symbolu 21.RM poprzez istniejące lub nowe przyłącza ,
 - c) na terenie o symbolu 22.RM - poprzez przyłącza do przesyłowych obiektów liniowych i urządzeń technicznych istniejących w ul. Zgodnej;
 - 3) dopuszczalność przebudowy, skablowania lub zmiany usytuowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej, w sposób i na warunkach określonych przez operatora sieci;
 - 4) dopuszczalność lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych:
 - a) z pominięciem linii zabudowy ustalonych dla budynków,
 - b) w miejscu wskazanym przez operatora sieci.

§ 8. 1. Dla terenu w rejonie ul. Poznańskiej, oznaczonego symbolem 2.US na rysunku planu, planszy nr 7, ustala się:

- 1) przeznaczenie dla usług sportu i rekreacji:
 - a) budynki i obiekty tymczasowe związane ze sportem i rekreacją wraz z urządzeniami budowlanymi,
 - b) budowle sportowe,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) stanowiska postojowe w tym dla pojazdów osób korzystających z kart parkingowych,
 - e) zieleni urządzona;
- 2) dopuszczalność:
 - a) lokalizacji budynków użyteczności publicznej związanych z oświatą i kulturą,
 - b) lokalizacji otwartego zbiornika wodnego, bezodpływowego,
 - c) sytuowania urządzeń reklamowych, tablic reklamowych, szyldów.

2. W pasie terenu ochronnego pod napowietrzną linią elektroenergetyczną średniego napięcia 15 kV ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej, w odległości mniejszej niż 5 m zmierzonej od rzutu pionowego skrajnego przewodu - z zastrzeżeniem odstępstwa od powyższego zakazu w przypadku dokonania zmian w istniejącej sieci napowietrznej w zakresie i na warunkach, dopuszczonych w ust. 8 pkt 3.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki jednokondygnacyjne, dwukondygnacyjne;
- 2) zieleń urządzona, drzewa przy stanowiskach postojowych.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszczalność zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny:
 - a) powierzchniowo, pod warunkiem nie zalewania i nie podtapiania terenów sąsiednich,
 - b) do bezodpływowego zbiornika otwartego;
- 4) nakaz gromadzenia 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 przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zabezpieczenia przed dewastacją powierzchni biologicznie czynnej w trakcie realizacji inwestycji;
- 6) nakaz usunięcia próchniczej 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;
- 7) nakaz gromadzenia odpadów na działce, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz stosowania, do celów grzewczych, paliw i urządzeń grzewczych nisko emisyjnych, lub wykorzystania do tego celu alternatywnych źródeł energii;
- 9) klasyfikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 10) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, poza inwestycjami celu publicznego;
- 11) dla wschodniej części terenu objętej strefą wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO):
 - a) obowiązek dostosowania lokalizacji nowych obiektów gospodarczych do warunków i struktur hydrogeologicznych,
 - b) w przypadku przeznaczenia pod zabudowę - obowiązek budowy i eksploatacji urządzeń do gromadzenia i unieszkodliwiania ścieków, wykluczających ich przenikanie do gruntu;
- 12) na zachodniej części terenu objętej strefą ochrony sanitarnej od cmentarza obowiązują ograniczenia określone przepisami odrębnymi.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – inwestycje, w tym roboty ziemne związane z zabudową i zagospodarowaniem terenu w obrębie obszarów chronionych i stref występowania stanowisk archeologicznych, wymagają uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, który określi warunki realizacji inwestycji.

6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) budynki, obiekty tymczasowe:
 - a) przeznaczone dla usług sportu i rekreacji,
 - b) toalety publiczne dostępne dla osób niepełnosprawnych;
- 2) mała architektura, w tym miejsca do siedzenia, kosze na śmieci;

3) zieleń urządzona:

- a) szpalery zieleni wysokiej co najmniej w przygranicznym, południowym pasie terenu, zieleń izolacyjno-krajobrazowa,
 - b) pojedyncze drzewa na stanowiskach postojowych, na parkingu,
 - c) zieleń niska;
- 4) urządzenia reklamowe lub tablice reklamowe, o wysokości nie większej niż 12 m;
- 5) urządzenia techniczne – podstawowe, związane z przeznaczeniem terenu.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy nie większa niż 0,3 i nie mniejsza niż 0,05;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 40%;
- 3) wysokość zabudowy – wysokość nie większa niż 12 m z dopuszczeniem miejscowego przewyższenia do 15 m;
- 4) miejsca do parkowania w liczbie co najmniej 25 stanowisk na każde 100 osób przebywających na terenie w tym 2 stanowiska dla pojazdów osób korzystających karty parkingowej;
- 5) linia zabudowy nieprzekraczalna dla budynków – w odległości ustalonej na rysunku planu;
- 6) geometria i kolorystyka dachów:
 - a) dachy o dowolnej geometrii,
 - b) pokrycie dachowe budynków w jednakowej kolorystyce.

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

- 1) bezpośredni dostęp terenu do drogi publicznej;
- 2) zaopatrzenie terenu:
 - a) w energię elektryczną - poprzez przyłącze do istniejącej (na terenie) stacji transformatorowej, z zastrzeżeniem innego technicznego rozwiązania, wynikającego z dopuszczeń, o których mowa w pkt 3,
 - b) w inne media – poprzez przyłącza do projektowanych obiektów liniowych i urządzeń technicznych, w tym elementów rozbudowy istniejących obiektów liniowych przesyłowych i urządzeń technicznych, usytuowanych w pasie ul. Kreczunowicza;
- 3) dopuszczalność przebudowy, skablowania lub zmiany usytuowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej, w sposób i na warunkach określonych przez operatora sieci.

§ 9. Dla terenów oznaczonych symbolami 4.ZL i 5.ZL ustala się:

- 1. przeznaczenie podstawowe – tereny lasów i do zalesień;
- 2. gospodarowanie na terenach zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 3. całkowity zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 10. Dla terenu oznaczonego symbolem R ustala się:

- 1. przeznaczenie - teren rolniczy;
- 2. dopuszczalne przeznaczenie – sady i ogrody, realizacja sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, hodowla drzew i krzewów nie stanowiących gospodarki sadowniczej (np. wierzby energetycznej), drogi do pól, cieki wodne;
- 3. całkowity zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RZ ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren rolniczy;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) dopuszczalność realizacji sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzenia; z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Na części terenu wyznacza się:

1) obszary szczególnego zagrożenia powodziowego:

- a) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),
- b) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), z zakazami, nakazami lub zwolnieniami od zakazów określonymi w przepisach odrębnych;

2) obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%).

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe

§ 12. 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%.

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

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

Przewodniczący Rady

/-/ Jan Sobczak