

Uchwała Nr
Rady Gminy Gołuchów
z dnia

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gołuchów, w rejonie ulicy Gorgolewskiego i ulicy Czarторыskich.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) Rada Gminy Gołuchów uchwala, co następuje:

- §1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gołuchów, w rejonie ulicy Gorgolewskiego i ulicy Czarторыskich, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów” – Uchwała Nr V/50/2011 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 marca 2011 r.
2. Plan obejmuje obszary, których granice określono na rysunkach planu.
3. Integralną częścią zmiany planu są:
- 1) rysunki planu, zwane dalej rysunkami, zatytułowane Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gołuchów, w rejonie ulicy Gorgolewskiego i ulicy Czarторыskich, w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1 i 2;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Gołuchów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Gołuchów o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4.

Rozdział I
Ustalenia ogólne

- §2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°;
 - 2) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach, dwu lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;
 - 3) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można lokalizować budynków;
 - 5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi się znajdować przynajmniej 60% długości elewacji frontowej

budynku;

- 6) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzuty pionowe nadziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym i przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi wiat;
- 7) **tablicach informacyjnych** – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, turystycznej, przyrodniczej, tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§3. **Na obszarze zmiany planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem **MW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN** i **2MN**;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku symbolem **KDL**;
- 4) teren publicznego ciągu pieszego, oznaczony na rysunku symbolem **KDX**.

§4. 1. **W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:**

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
 - b) dojeżdż i dojazdów,
 - c) tablic informacyjnych, zgodnie z systemem oznaczeń przyjętym w gminie;
- 2) wydzielanie działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji oraz działek przeznaczonych na poszerzenie nieruchomości sąsiednich.
2. Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem, przy czym:
 - 1) okapy i gzymsy budynków, mogą wykraczać wyłącznie poza obowiązującą linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m,
 - 2) balkony, wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać wyłącznie poza obowiązującą linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - 3) daszki wejściowe, schody zewnętrzne, pochylnie lub rampy, mogą wykraczać wyłącznie poza obowiązującą linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m.
3. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji zamierzeń budowlanych i wznoszonych na czas budowy.

§5. 1. **W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:**

- 1) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub

zagospodarowanie na terenie inwestycji;

- 3) ochronę powietrza, powierzchni ziemi i wód;
- 4) zapewnienie określonych w przepisach odrębnych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach **1MN** i **2MN**,
 - b) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego na terenie **MW**.

§6. **W zakresie zasad kształtowania krajobrazu** nie podejmuje się ustaleń.

§7. **W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**, w granicach planu należy stosować przepisy ochrony dziedzictwa kulturowego ze względu na lokalizację na obszarze występowania stanowisk archeologicznych.

§8. **W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** nie podejmuje się ustaleń.

§9. **W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**, nie podejmuje się ustaleń.

§10. **W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym** ustala się:

- 1) powierzchnię działki nie mniejszą niż:
 - a) 600 m² na terenach **1MN** i **2MN**,
 - b) 2000 m² na terenie **MW**;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 14 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°.

§11. 1. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy** ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji:

- 1) istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym istnieje możliwość zmniejszenia pasa terenu ochronnego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) całego obszaru objętego planem miejscowym w granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Ciemnej”.

§12. 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i ochrony przeciwpożarowej z urządzeń wodociągowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych; w przypadku wolnostojących wnetrzowych stacji transformatorowych, grunty pod stacje należy wydzielić w postaci samodzielnych działek o powierzchni około 30 m² posiadających dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;
 - 6) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych;
 - 7) powiązanie urządzeń infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.
2. Dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi:
- 1) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
 - 2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną.

§13. 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) lokalizację miejsc do parkowania (w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) w liczbie niezbędnej dla zapewnienia potrzeb, jednak nie mniejszej niż:
 - a) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie na terenie **MW**,
 - b) 2 miejsca na 1 dom jednolokalowy na terenie **1MN**,
 - c) 4 miejsca na 1 dom dwulokalowy na terenie **1MN**,
 - d) 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych, jeżeli zostały wydzielone w budynkach mieszkalnym wielorodzinnych na terenie **MW**;
 - e) 1 miejsce na 1 lokal usługowy, jeżeli został wydzielony w budynkach mieszkalnym jednorodzinnych na terenie **1MN**;
- 2) dla wyznaczonego na rysunku liniami rozgraniczającymi terenu drogi publicznej **KDL**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem,
 - b) klasę drogi – lokalną,
 - c) zagospodarowanie pasa drogowego – na zasadzie kontynuacji pasa drogowego publicznej drogi lokalnej, znajdującej się poza granicami planu;

- 3) dla wyznaczonego na rysunku liniami rozgraniczającymi terenu ciągu pieszego **KDX**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem,
 - b) zagospodarowanie nieutwardzonych części terenu zielenią.

§14. **Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.**

§15. **Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.**

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

- §16. 1. Na terenie **MW** ustala się dopuszczenie lokalizacji:
- 1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
 - 2) lokali usługowych wyłącznie w parterach budynków wielorodzinnych;
 - 3) garaży wyłącznie w bryle budynków wielorodzinnych.
2. Ustala się:
- 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,6;
 - 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wysokość budynków nie większą niż 12 m;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków – nie więcej niż 3;
 - 6) dachy płaskie lub strome o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
 - 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
 - 8) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej **KDL**.

- §17. 1. Na terenie **1MN** ustala się dopuszczenie lokalizacji:
- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
 - 2) budynków gospodarczych i garażowych;
 - 3) wiat.
2. Ustala się:
- 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 0,7;
 - 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50 % powierzchni działki budowlanej;

- 4) wysokość budynków z zastrzeżeniem pkt 7 nie większą niż 9 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków – nie więcej niż 2, w tym poddasze użytkowe;
- 6) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i wiat nie większą niż:
 - a) 4 m w przypadku dachu płaskiego,
 - b) 5 m w przypadku dachu stromego;
- 7) dachy strome ze ścianami szczytowymi, o kącie pochylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich, na d:
 - a) takimi częściami budynków jak: wykusze, lukarny,
 - b) parterowymi częściami budynków o wysokości do 4,0 m,
 - c) budynkami gospodarczymi, garażowymi i wiatami o wysokości do 4,0 m;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m²;
- 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, znajdujących się poza granicami planu.

- §18. 1. Na terenie **2MN** ustala się zagospodarowanie nieutwardzonych części terenu zielenią.
2. Dopuszcza się lokalizację wiat.
3. Zakazuje się lokalizacji budynków.

Rozdział III

Przepisy końcowe

- §19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gołuchów.

- §20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.