

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GOŁUCHÓW
z dnia

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kościelna Wieś, w rejonie ulicy Lotniczej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy Gołuchów uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kościelna Wieś, w rejonie ulicy Lotniczej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu opracowany w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Gołuchów w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość budynku od linii rozgraniczającej terenu;

- 3) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi najwyżej 30%;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian;
- 5) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenie gatunków drzew i krzewów, głównie zimozielonych, kształtowane jako szpalery w zwartej formie.

§ 3.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku symbolem **RM**;
- 2) teren rolniczy, oznaczony na rysunku symbolem **R**;
- 3) teren drogi publicznej (klasa lokalna), oznaczony na rysunku symbolem **KD-L**;
- 4) teren zieleni krajobrazowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZK**.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji, budowania oraz rozbudowywania obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne), w tym:
 - a) reklam i urządzeń reklamowych,
 - b) ogrodzeń z elementów prefabrykowanych,
 - c) oświetlania obiektów w sposób powodujący oślepianie uczestników ruchu drogowego;
- 2) dopuszczenie:
 - a) umieszczania szyldów na ogrodzeniu działek od strony terenów komunikacji lub na elewacji budynków wyłącznie na wysokości kondygnacji parteru,
 - b) zachowanie istniejącej zabudowy,
 - c) lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej.

§ 5.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscu ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i fermy drobiu na terenie **RM** o licznie inwentarza nie większej niż 500 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych) w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) zakaz wprowadzania funkcji, których oddziaływanie może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz które wprowadzają ograniczenia w użytkowaniu terenów sąsiednich;
- 7) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do odprowadzania ścieków komunalnych;
- 8) dopuszczenie stosowania przydomowych oczyszczalni do oczyszczania ścieków bytowych i przemysłowych na terenie **RM**;
- 9) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **RM**, zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 10) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub rowów, uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego.

§ 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 nie podejmuje się ustaleń.

§ 8.

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

§ 9.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:

- 1) lokalizację na jednej działce nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych i inwentarskich związanych z produkcją rolną oraz budowli rolniczych;
- 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 20% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy dla działki od 0,01 do 1,0;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu połaci dachowej;
 - b) dla pozostałych budynków nie więcej niż 10 m
 - c) dla budowli rolniczych nie więcej niż 12 m;
- 8) dopuszczenie:
 - a) dla budynków mieszkalnych dachów stromych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 40°;
 - b) dla pozostałych budynków dachów płaskich oraz dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25°;
- 9) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych o wysokości nie więcej niż 1,5 m;
- 10) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 20 m od strony **1R** oraz pasów zieleni izolacyjnej nie mniejszej niż 3 m od pozostałych stron, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 11) zapewnienie stoisk postojowych zgodnie z §16 pkt. 5;
- 12) dostępność komunikacyjna terenu **RM** od drogi publicznej **KD-L** poprzez drogę polną dojazdową do gruntów rolnych na terenie **R**;
- 13) zakaz lokalizacji wolno stojących reklam;
- 14) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy na terenie **RM** wraz z jej możliwością rozbudowy.

§ 10.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami **R** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego rolniczego sposobu zagospodarowania, w tym zachowania istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 2) zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej;
- 3) zakaz grodzenia terenów, z wyjątkiem przypadków wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) dopuszczenie zalesienia gruntów o niskiej bonitacji i gruntów nieprzydatnych do produkcji rolnej.

§ 11.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZK** ustala się:

- 1) dopuszczenie zieleni krajobrazowej;
- 2) dopuszczenie obiektów małej architektury;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 80% powierzchni terenu;
- 4) lokalizację zieleni i urządzonych ciągów spacerowych zapewniających dostęp do istniejących zespołów zieleni;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej w zakresie energetyki, telekomunikacji, dostarczaniu wody oraz odprowadzania ścieków;
- 6) zakaz lokalizacji budowli rolniczych i budynków.

§ 12.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KD-L** ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczonych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, oświetlenia tablic i znaków informacyjnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie zagospodarowania zielenią, w tym wysoką, wszystkich nieutwardzonych powierzchni drogowych.

§ 13.

Nie określa się 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, ze względu na ich nie występowania na obszarze objętym planem.

§ 14.

W przypadku przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi w planie i minimalnymi powierzchniami działek budowlanych.

§ 15.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

§ 16.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) na terenie drogi lokalnej zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni i chodników w granicy obszaru planu oraz zewnętrznym układem komunikacyjnym, z uwzględnieniem ustaleń planu;
- 2) parametry elementów infrastruktury drogowej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów przesłaniających i utrudniających ruch pieszych, rowerzystów i pojazdów samochodowych;
- 4) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **RM** zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej licznie nie mniejszej niż:
 - a) co najmniej 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny;
 - b) na 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych – 3 stanowiska postojowe.

§ 17.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem §5 pkt. 7 i 8;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej, ziemi lub rowów z uwzględnieniem §5 pkt. 10;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z ekologicznych paliw lub energii elektrycznej;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 9) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolno stojących lub wbudowanych.

§ 18.

Nie określa się innych niż dotychczasowych sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

§ 19.

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

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gołuchów.

§ 21.

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