

Uchwała Nr
Rady Gminy Gołuchów
z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości
Kościelna Wieś, w rejonie ulicy Wierzbowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami.), uchwala się co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kościelna Wieś w rejonie ulicy Wierzbowej, po stwierdzeniu, że jego ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gołuchów.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część tekstowa planu stanowiąca treść uchwały;
- 2) część graficzna, rysunek planu w skali 1:1000 załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, tekstowy załącznik 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, tekstowy załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, będący załącznikiem nr 4 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 2

§ 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, przebitych 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) intensywność zabudowy - oznacza wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako sumę powierzchni całkowitych budynków łącznie z powierzchniami tarasów, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – oznaczają granice obszaru objętego planem tożsame z tymi liniami;
- 6) działka – oznacza działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) wysokość zabudowy – oznacza wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy lub górnej poziomej krawędzi dachu.

§ 3. Plan nie określa:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenu górniczego, a także obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obszaru osuwania się mas ziemnych, krajobrazu priorytetowego określonego w audycie

krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 4. Plan określa tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe.

§ 5. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) sytuowanie fundamentów budynków w odległości nie mniejszej niż 2,7 m od osi istniejącego kolektora wodnego o Ø 800 mm;
- 2) posadowienie budynków i budowli uwzględniające możliwość występowania niestabilności warunków gruntowo-wodnych;
- 3) gospodarowanie odpadami i ściekami uwzględniające ochronę przed zanieczyszczeniem głównego zbiornika wód podziemnych nr 311 „Zbiornik rzeki Prośny”;
- 4) zakaz nasadzania drzew, krzewów i roślin wieloletnich nad kolektorem wodnym w pasmie 5 m.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki, urządzenia budowlane, obiekty małej architektury, na działce budowlanej:
 - a) wolno stojące budynki mieszkalne jednorodzinne, wolno stojące lub usytuowane bezpośrednio przy bocznej granicy działki, jednokondygnacyjne budynki gospodarcze lub garażowe albo garażowo-gospodarcze - wraz z urządzeniami budowlanymi,
 - b) obiekty architektury ogrodowej, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów wieżowych o całkowitej powyżej 15,0 m wysokości, mierzonej od gruntu rodzimego do najwyższej położonych elementów konstrukcyjnych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej 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 zbudowanych w tym celu - dołu chłonnego albo bezodpływowego zbiornika retencyjnego;
- 4) nakaz postępowania i zagospodarowania odpadów, 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 inwestor posiada tytuł prawny, lub w innym miejscu wskazanym przez Wójta Gminy Gołuchów;
- 7) nakaz zagospodarowania nadmiaru mas ziemnych powstałych w procesie budowy na terenie działki, 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) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku klasyfikacja działek jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

§ 8. w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. 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 w tym druga w poddaszu,
 - b) wolnostojących: budynku gospodarczego, garażowego albo garażowo-gospodarczego - nie większa niż 6 m,
 - c) usytuowanego bezpośrednio przy bocznej granicy działki: budynku gospodarczego, garażowego albo garażowo-gospodarczego - 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) linia zabudowy w odległości 2,9 m od osi istniejącego kolektora wodnego o $\varnothing$ 800 mm, biegnącego ukośnie w stosunku do granicy działek z pasem drogi publicznej – z zastrzeżeniem warunków określonych w lit. a i lit. b:
 - a) linia dotyczy budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
 - b) usytuowanie budynku:
 - skośne do linii zabudowy z przynajmniej jednym narożnikiem bezpośrednio przy linii zabudowy,
 - prostopadłe i równoległe ścian zewnętrznych do linii granicznych działki;
- 6) gabaryty zabudowy i geometria dachów:
 - a) dach budynku mieszkalnego jednorodzinnego - 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 płaski budynku gospodarczego, garażowego, garażowo-gospodarczego usytuowanego bezpośrednio przy granicy;
- 7) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1100 m², szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż 25 m;
- 8) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych.

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

- 1) dostęp działek do istniejącej drogi publicznej;
- 2) zaopatrzenie działek w media, a w szczególności:
 - a) energię elektryczną,
 - b) wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi,
 - c) wodę do celów przeciwpożarowych,
 poprzez przyłącza do istniejących obiektów liniowych przesyłowych i urządzeń technicznych;
- 3) dopuszczalność lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych:
 - a) z pominięciem ustalonej linii zabudowy,
 - b) w miejscu wskazanym przez operatora sieci.

Rozdział 3 **Ustalenia końcowe**

§ 11. 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%.

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

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

Uzasadnienie do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kościelna Wieś, w rejonie ulicy Wierzbowej.

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały nr XXXII/309/2017 z dnia 14.11.2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kościelna Wieś, w rejonie ulicy Wierzbowej.
2. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu stanowi obszar o powierzchni około 0,24 ha.
3. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami), została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17 ww ustawy.
4. Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, dnia 24 kwietnia 2018 r. roku ukazało się ogłoszenie w prasie i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kościelna Wieś, w rejonie ulicy Wierzbowej, z możliwością składania wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia i obwieszczenia, do dnia 17 maja 2018 r.
5. Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem o podjęciu uchwały i przystąpieniu do sporządzenia planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.
6. Projekt planu miejscowego, w związku z tym że stanowi niewielką modyfikację w ustaleniach uchwalonego planu i nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko, uzyskał od stosownych organów uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przyrodnicze, w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu, pismo znak: WOO-III.410.243.2019.ET.1 z dnia 27 maja 2019 r., Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pleszewie, pismo znak: ON.NS.72.2.8.2019 z dnia 21 maja 2019 r.).
7. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przygotowano uwzględniając kierunki Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy.
8. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. a),b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Gołuchów uzyskał opinie i uzgodnienia do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.
9. W odniesieniu do art. 17 pkt 6) lit. c) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
10. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 02.06.2021 r. do 24.06.2021 roku
11. Dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu odbyła się w dniu 24.06.2021 roku o godzinie 11.00, na którą przybyło..... osób.
12. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, tj.: do dnia roku

wniesiono uwagi.

Wójt Gminy Gołuchów złożone uwagi rozstrzygnął w ustawowym terminie.

13. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Gminy projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kościelna Wieś, w rejonie ulicy Wierzbowej wraz z listą nieuwzględnionych uwag.
14. W związku z powyższym przyjęcie uchwały uznać należy za uzasadnione.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.)

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kościelna Wieś, w rejonie ulicy Wierzbowej (zwanego dalej projektem planu miejscowego) sankcjonuje ustalenia określające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, w obowiązującym planie miejscowym;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - projekt planu miejscowego sankcjonuje ustalenia określające walory architektoniczne i krajobrazowe w obowiązującym planie miejscowym;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - projekt planu miejscowego sankcjonuje ustalenia określające wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, w obowiązującym planie miejscowym;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - projekt planu miejscowego sankcjonuje ustalenia określające wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w obowiązującym planie miejscowym;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - a) projekt planu miejscowego sankcjonuje ustalenia określające wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w obowiązującym planie miejscowym,
 - b) ustalenia projektu planu miejscowego nie określają potrzeb osób niepełnosprawnych. Wymagania z zakresu potrzeb osób niepełnosprawnych regulują przepisy odrębne;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni – projekt planu miejscowego nie zmienia kategorii ekonomicznych przestrzeni znajdującej się w granicach objętych projektem planu oraz przestrzeni poza tymi granicami;
 - 7) prawo własności – projekt planu miejscowego uwzględnia prawo własności, inne uwarunkowania z zakresu prawa własności określają przepisy odrębne;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - projekt planu miejscowego nie określa warunków związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 9) potrzeby interesu publicznego – projekt planu miejscowego uwzględnia potrzeby interesu publicznego;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
 - 11) społeczeństwu zapewniono udział w pracach związanych ze sporządzaniem projektu miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – projekt planu miejscowego

- został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - projekt planu miejscowego sankcjonuje ustalenia określające w obowiązującym planie miejscowym zasady zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.
 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) projekt planu miejscowego sankcjonuje przeznaczenie terenu tj. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną określony w obowiązującym planie miejscowym;
 - 2) w sposobie zagospodarowania i korzystania z terenu projekt planu miejscowego wprowadza inną, niż w obowiązującym planie, linię zabudowy dla budynków mieszkalnych.
 3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) sytuowanie nowej zabudowy na obszarze objętym projektem planu miejscowego jest legalne z mocy obowiązującego planu miejscowego;
 - 2) projekt planu miejscowego sankcjonuje, obowiązujące z mocy Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kościelna Wieś w rejonie ulicy Ogrodowej, Długiej, Granicznej, Lotniczej, Łęgowej, Zgodnej, Górnej, Wierzbowej, Witosy, oraz ulicy Poznańskiej (Uchwała Nr XV/151/2016 Rady Gminy Gołuchów z dnia 19 lutego 2016 roku), ustalenia dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i uwarunkowań związanych z przeznaczeniem terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

1. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 – w związku z sukcesywnie dokonywanymi analizami zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w tym w ramach ocen postępów prac nad planami miejscowymi i stopnia realizacji dotyczących obowiązujących planów miejscowych sformułowano wnioski o sporządzenie zmiany obowiązującego planu miejscowego, w części obejmującej dwie działki budowlane (nr ewid. 888/7 i 888/8), po ujawnieniu w 2017 r. kolektora wodnego kolidującego z obowiązującą linią zabudowy. Kolizja naruszyła aktualność obowiązującego planu miejscowego na obszarze obejmującym ww. działki budowlane.
2. Zgodność z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 – w celu wyeliminowania kolizji linii zabudowy, legalnej z mocy Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kościelna Wieś w rejonie ulicy Ogrodowej, Długiej, Granicznej, Lotniczej, Łęgowej, Zgodnej, Górnej, Wierzbowej, Witosy, oraz ulicy Poznańskiej (Uchwała Nr XV/151/2016 Rady Gminy Gołuchów z dnia 19 lutego 2016 roku), z istniejącym kolektorem wodnym - Rada Gminy Gołuchów podjęła uchwałę nr XXXII/309/2017 z dnia 14.11.2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kościelna Wieś, w rejonie ulicy Wierzbowej. Prowadzone prace są zgodne z wieloletnim programem sporządzania planów miejscowych, jak również z Uchwałą Nr XLII/398/2018 Rady Gminy Gołuchów z dnia 17 października 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Gołuchów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

1. Obszar którego dotyczy projekt planu miejscowego obejmuje dwie działki budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z mocy Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kościelna Wieś w rejonie ulicy Ogrodowej,

Długiej, Granicznej, Lotniczej, Łęgowej, Zgodnej, Górnej, Wierzbowej, Witosy, oraz ulicy Poznańskiej (Uchwała Nr XV/151/2016 Rady Gminy Gołuchów z dnia 19 lutego 2016 roku). Na tym obszarze, w czasie wykonywania czynności geodezyjnych w 2017 r., ujawniono kolektor wodny kolidujący z obowiązującą linią zabudowy. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. dwóch działek budowlanych ma na celu wyeliminowanie kolizji linii zabudowy z istniejącym kolektorem wodnym. Ustalone w projekcie planu miejscowego położenie linii zabudowy sytuuje budynki mieszkalne jednorodzinne w większej odległości od granicy z pasem drogi publicznej, równoległe i prostopadłe do granic obszaru.

2. Budżet Gminy Gołuchów obciążają koszty generowane z trybu i zakresu sporządzanego planu miejscowego. Ustalenia projektu planu miejscowego nie spowodują innych obciążeń finansowych dla budżetu Gminy Gołuchów.
3. Wpływy do budżetu Gminy Gołuchów: zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu nie będzie skutkować wydatkami z budżetu gminy, natomiast przyniesie jej budżetowi dochody z racji wpływu podatków.