

UCHWAŁA NR XXIX/263/2021
RADY GMINY GOŁUCHÓW

z dnia 27 września 2021 r.

**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 2021 r. poz. 1372 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 $\varnothing$ 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 ład 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 najwyżej 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 jednorodzinną.

§ 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

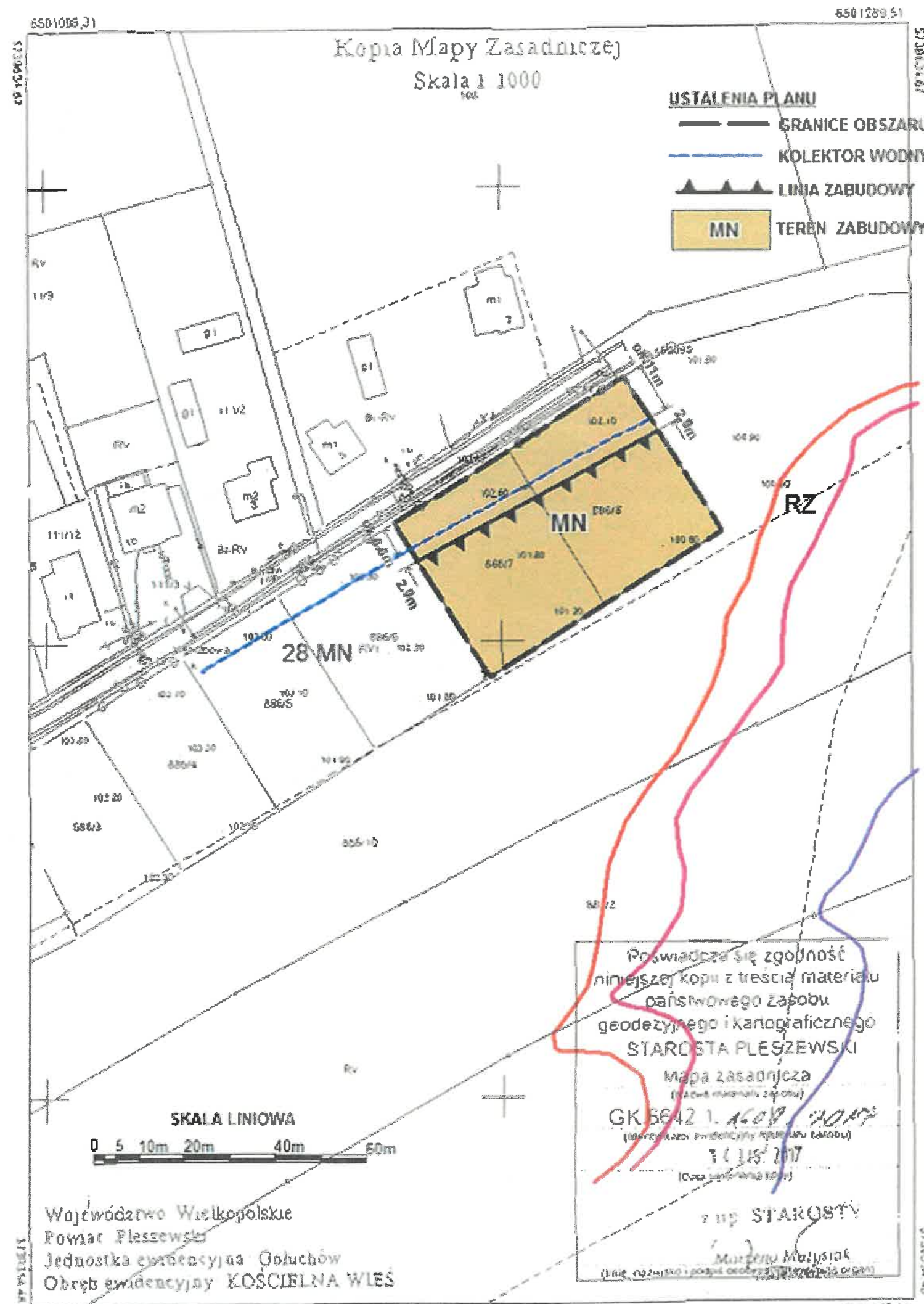
§ 11. Ustala się stawkę procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 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.

Przewodniczący Rady

Tomasz Pawlak



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI KOŚCIELNA WIEŚ W REJONIE ULICY WIERZBOWEJ

RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIX/263/2021 R.
RADY GMINY GOŁUCHÓW
Z DNIA 27.09.2021 R.

ELEMENTY INFORMACYJNE, NIEBUDĄCE USTALENIAMI PLANU

28 MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
RZ TEREN ROLNICZY

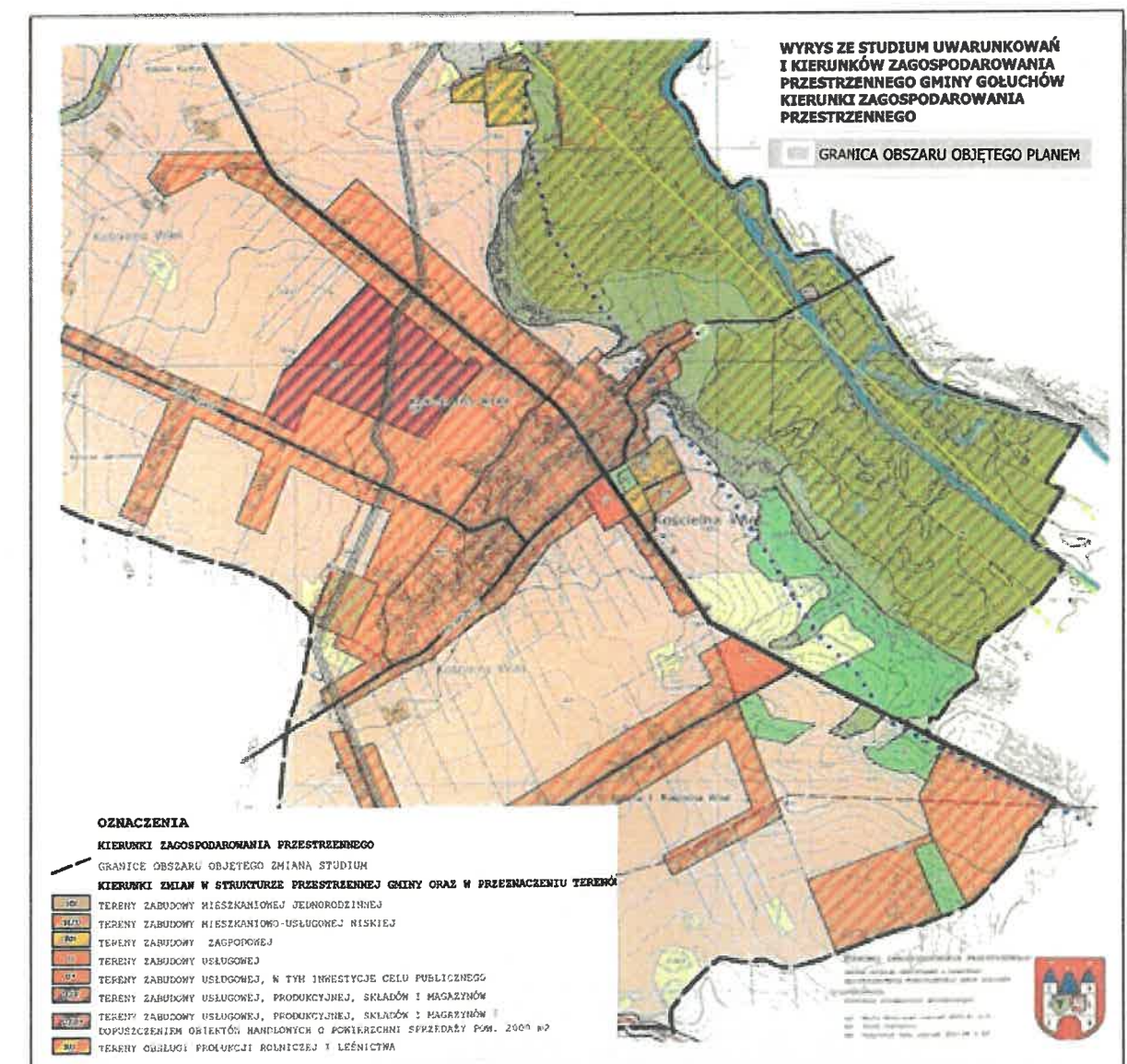
OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO:

GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI
JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT (Q 10%)

GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI
JEST ŚREDNIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT (Q 1%)

OBZAR ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO:

GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI
JEST NISKIE I WYNOŚI RAZ NA 500 LAT (Q 0,2%)



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami) Rada Gminy Gołuchów rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kościelna Wieś, w rejonie ulicy Wierzbowej był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 czerwca 2021 r. do 24 czerwca 2021 roku, a uwagi można było składać w terminie do dnia 8 lipca 2021 roku.

2. W wyznaczonym terminie nie zostały złożone żadne uwagi.

3. W związku z powyższym nie dokonywano rozstrzygnięć w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami) Rada Gminy Gołuchów rozstrzyga, co następuje:

§ 1.1 Określa się sposób i zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne i przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, energetycznej, gazowej i ciepłej;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dokumentami gminnymi oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie narusza ustaleń planu.

2. Określa się terminy i zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje;
- 2) uzyskiwanie tytułów prawnych do nieruchomości przeznaczonych w planie na cele związane z zadaniami własnymi gminy następować będzie na bieżąco, zgodnie z potrzebami i możliwościami gminy.

3. Określa się zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) finansowanie z budżetu gminy;
- 2) dopuszcza się udział w finansowaniu inwestorów, w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości;
- 3) dopuszcza się współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIX/263/2021
Rady Gminy Gołuchów
z dnia 27 września 2021 r.
Zalacznik4.xml

Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne