

UCHWAŁA NR ...
RADY GMINY GOŁUCHÓW
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części miejscowości Gołuchów, w rejonie ulicy Kajewskiej – ETAP 1**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gołuchów, przyjętego uchwałą Nr V/50/2011 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 marca 2011 r. z późn. zm. Rada Gminy Gołuchów uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gołuchów, w rejonie ulicy Kajewskiej – ETAP 1, zwany dalej planem miejscowym.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1, stanowiący część graficzną planu miejscowego w skali 1:1000;
 - 2) załącznik nr 2, stanowiący rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
 - 3) załącznik nr 3, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
 - 4) załącznik nr 4, stanowiący dane przestrzenne w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 214).

§2

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:
 - 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie można sytuować budynków, z zastrzeżeniem §13 pkt 5 lit. b;
 - 2) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, wzdłuż której obowiązuje usytuowanie lica jednej z elewacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego z możliwością jej cofnięcia na maksymalnie 2/3 jej długości, z zastrzeżeniem §13 pkt 5 lit. b;
 - 3) **usługi nieuciążliwe** – działalność służąca zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiąca inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócająca funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich;
 - 4) **wysokość zabudowy** – różnica pomiędzy wysokością:
 - a) najwyższej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - b) najwyższej i najniższej położonego nad poziomem terenu punktu budowl.

§3

Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

§4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w granicach jednej działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się realizację jednego budynku garażowego albo gospodarczego w granicach jednej działki budowlanej;
- 3) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §13-15.

§5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem MN, w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego na funkcje usługowe, dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 2) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody: Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Ciemnej;
- 3) w obszarze wymienionym w pkt 2 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody;
- 4) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 5) ustala się nakaz uwzględnienia wymogów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar objęty planem miejscowym znajduje się w całości w granicach zespołu stanowisk archeologicznych nr F – ustala się nakaz ochrony archeologicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§7

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenów oznaczonych symbolami KDL, KDD;
- 2) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

§8

Ustalenia dotyczące granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią

teren dróg publicznych oznaczone symbolami KDL, KDD.

§9

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa: nie podejmuje się ustaleń.

§10

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady dla terenów oznaczonych symbolem MN:
 - a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 1000 m²,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 20^\circ$,
 - c) minimalna szerokość frontu działki: 22,0 m;
- 3) ustalone parametry w pkt 2 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§11

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować w granicach terenów oznaczonych symbolami KDL, KDD oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego liniami zabudowy;
- 3) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - e) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
 - f) zaopatrzenie w sygnał telekomunikacyjny z projektowanej kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz poprzez rozwój łączności bezprzewodowej,
 - g) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami lub zasilanych energią elektryczną;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w

- regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Gołuchów;
- 6) stanowiska postojowe na terenach oznaczonych symbolem MN, należy zapewnić w następującej liczbie: minimum 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 7) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe.

§12

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania.**

§13

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) rodzaj zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w głębi działki;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: 9,0 m,
 - budynków gospodarczych i garażowych: 6,0 m
 - obiektów infrastruktury technicznej: 12,0 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynków mieszkalnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - budynków gospodarczych i garażowych: jedna,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - d) geometria i pokrycie dachu:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25°-45°,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniu czerwieni, brązu, czerni lub antracytu,
 - ustala się jednakową kolorystykę pokryć dachowych w obrębie jednej działki budowlanej,
 - e) kolorystyka elewacji budynków:
 - w odcieniach bieli, beżu i szarości, z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych lub wynikających z zastosowanych materiałów takich jak: kamień, cegła, drewno, szkło,
 - ustala się jednakową kolorystykę elewacji budynków w obrębie jednej działki budowlanej;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy:
 - dla terenu oznaczonego symbolem 1MN: obowiązująca linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu KDL oraz nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1KDD i zachodniej granicy planu miejscowego,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 2MN: obowiązująca linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu KDL oraz nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających terenów 1KDD i 2KDD,

- dla terenu oznaczonego symbolem 3MN: obowiązująca linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu KDL oraz nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2KDD,
- b) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy, o których mowa w lit. a, przez elementy takie jak:
 - schody,
 - podjazdy dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - na nie więcej niż 1,5 m elementy budynku takie jak: wykusze, nadwieszenia, balkony, zadaszenia nad wejściem,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,15 do 0,75,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²,
- g) zakaz wydzielania dróg wewnętrznych,
- h) stanowiska postojowe zgodnie z §11;
- 6) dostępność komunikacyjna:
 - a) teren oznaczony symbolem 1MN: z drogi oznaczonej symbolem 1KDD,
 - b) teren oznaczony symbolem 2MN: z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD,
 - c) teren oznaczony symbolem 3MN: z drogi oznaczonej symbolem 2KDD.

§14

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem KDL:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) teren stanowi poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza granicą planu miejscowego;
- 3) zasady zagospodarowania: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

§15

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) szerokości dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) teren oznaczony symbolem 1KDD: 10,0 m wraz z poszerzeniem w miejscu włączenia do drogi oznaczonej symbolem KDL,
 - b) teren oznaczony symbolem 2KDD: 10,0 m wraz z poszerzeniem w miejscu włączenia do drogi oznaczonej symbolem KDL.

§16

W przypadku stwierdzenia wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, stawkę procentową opłaty, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości 30% dla wszystkich terenów w granicach planu miejscowego.

§17

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gołuchów.

§18

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§19

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