

w sprawie **uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Godziesze Wielkie - wieś Borek** (działki nr 86/1, 86/2, 110, 223/4, 228/6, 228/7, 228/8, 228/9, 228/10, 234/3, 235/2, 260/3, 278/3 i 285/1).

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999 roku Dz. U. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 Nr 80, poz. 717) oraz art. 18. ust.2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 roku Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami) uchwala się co następuje:

Rozdział 1

Przepisy wprowadzające

§1.

W uchwale nr XI /31/79 Gminnej Rady Narodowej w Godzieszach Wielkich z dnia 29 czerwca 1979 roku w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Godziesze Wielkie (Dz. Urz. Woj. Kaliskiego Nr 4 poz. 44) ze zmianą wynikającą z uchwały Rady Gminy Godziesze Wielkie Nr 108/93 z dnia 10 listopada 1993 r. (Dz. Urz. Woj. Kaliskiego Nr 20, poz. 152) wprowadza się następujące zmiany:

1. Rysunek planu stanowiący załącznik do uchwały powołanej w §1 uzupełnia się rysunkami zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Godziesze Wielkie w części dotyczącej wsi Borek w skali 1 : 10000 stanowiącymi załącznik nr 1 i w skali 1 : 5000 stanowiącymi załącznik nr 1a do niniejszej uchwały,
2. Granice obszaru objętego zmianą planu pokrywają się z granicami ustalonymi w uchwale Nr 190/XXXIV/2002 z dnia 28 sierpnia 2002 roku w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Borek.
3. W tekście planu stanowiącym załącznik do powołanej w §1 uchwały wprowadza się zapisy sformułowane w kolejnych rozdziałach niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§2.

1. Ustalenia planu obejmują:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych,
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 5) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu,
- 6) stawki procentowe służące określeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 7) inne warunki i zasady w zależności od potrzeb.

§3.

Przedmiotem ustaleń zmiany planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem "MN/z".

§4.

Ileć w dalszych ustaleniach uchwały jest mowa o:

1. przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego);
2. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunki planu na mapie w skali 1: 10000, 1 : 5000, stanowiące załączniki nr 1 oraz 1a do niniejszej uchwały;

3. linii zabudowy - należy przez to rozumieć odległość od linii rozgraniczającej najbliższej położonej ściany budynku o przeznaczeniu podstawowym, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy: balkony, wykusze, przybudówki i zewnętrzne schody o wysięgu (głębokości) nie przekraczającym 1,5 m;
4. nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć możliwość usytuowania obiektu budowlanego w linii zabudowy określonej na rysunku planu lub w odległości większej w rozumieniu definicji zawartej w pkt.3;
5. istniejących elementach lub istniejącym stanie zagospodarowania (np. funkcjach terenu, obiektach budowlanych, cechach fizjograficznych) - należy przez to rozumieć stan wyżej wymienionych w dniu wejścia w życie planu;
6. ściekach - należy przez to rozumieć wody zużyte do celów bytowych i gospodarczych, ciekłe odpady zwierzęce, wody pochodzące z odpadów atmosferycznych i powstające w efekcie wykonywania czynności eksploatacyjnych i porządkowych, jak: zmywanie placów manewrowych, składowych, dróg i podjazdów;
7. proekologicznych rozwiązaniach technologicznych - należy przez to rozumieć technologie odpowiadające warunkom ustalonym w przepisach szczególnych, odrębnych i Polskich Normach.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe *Ochrona środowiska przyrodniczego*

§5.

1. Nakazuje się zastosowanie proekologicznych rozwiązań technicznych i organizacyjnych ograniczających uciążliwości wywołane w okresie budowy, w okresie prowadzonej działalności gospodarczej i po ewentualnym jej zaniechaniu oraz w sytuacjach awaryjnych, do wielkości nie przekraczających poziomu określonego w planie, przepisami szczególnymi, odrębnymi i Polskimi Normami.
2. Do uciążliwości, o których mowa w ust.1 zalicza się:
 - 1) transport odpadów i materiałów niebezpiecznych,
 - 2) zanieczyszczenie gruntów i wód,
 - 3) zanieczyszczenie powietrza (dymy, gazy, pyły)
 - 4) hałas (drgania, wibracje),
 - 5) zagrożenie wybuchowe i pożarowe.
3. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji wszelkich przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko ujętych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 roku w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
4. Ewentualne uciążliwości związane z prowadzoną działalnością nie mogą wykroczyć poza granice nieruchomości.
5. Zakazuje się przekształcania naturalnej rzeźby terenu działki.

§6.

Ustala się następujące warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego w zakresie ochrony gruntów i wód gruntowych:

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci wodociągowej,
2. Gromadzenie ścieków sanitarnych w indywidualnych, bezodpływowych, szczelnych zbiornikach i wywożenie ich do gminnej oczyszczalni ścieków przez wyspecjalizowaną firmę do czasu wybudowania lokalnej kanalizacji sanitarnej,
3. Odprowadzanie oczyszczonych ścieków deszczowych do gruntu we własnym zakresie do czasu wybudowania lokalnej kanalizacji deszczowej;
4. gromadzenie stałych odpadów komunalnych w odpowiednich pojemnikach i zlecenie ich usuwania wyspecjalizowanemu odbiorcy odpadów,
5. dla ewentualnych odpadów niebezpiecznych należy zapewnić możliwość ich zagospodarowania zgodnego z przepisami szczególnymi.

§7.

Ustala się następujące warunki w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:
zaleca się wytwarzanie energii cieplnej dla celów grzewczych i technologicznych w obiektach budowlanych na bazie prądu elektrycznego, paliw płynnych i gazu.

§8.

Uciążliwości dla środowiska związane z hałasem nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**§9.**

Ustala się obsługę komunikacyjną wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej od strony dróg gminnych oznaczonych na planie symbolem KDg za pośrednictwem sieci dróg powiatowych KDp.

§10.

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie energii elektrycznej:

1. zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących urządzeń energetycznych,
2. przewidywane docelowe zapotrzebowanie na energię elektryczną szacuje się na 320 KW ,
3. ewentualna przebudowa linii elektroenergetycznych na koszt inwestora.

§11.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1. zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych i p. pożarowych z istniejącego wodociągu,
2. zaopatrzenie w wodę dla innych, nie wymienionych w pkt.1 celów na warunkach określonych przez dysponenta wodociągu wiejskiego.

§12.

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

1. przyłącza telefoniczne należy realizować na podstawie warunków technicznych wydanych przez Telekomunikację Polska S.A.
2. dopuszcza się możliwość korzystania z usług innych operatorów telekomunikacji

Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu**§13.**

Wyznacza się obszary zabudowy mieszkaniowej obejmujące nieruchomości zawarte w jednostkach bilansowych 4.14.MN/z, 4.15.MN/z, 4.16.MN/z, 4.17.MN/z, 4.18.MN/z, 4.19.MN/z, 4.20.MN/z, 4.21.MN/z. Podstawowym przeznaczeniem tych obszarów jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, realizowana indywidualnie z następującymi warunkami dotyczącymi zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, z garażami wbudowanymi lub przylegającymi do zabudowy mieszkaniowej;
2. lokalizacja budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na 6 m od linii regulacyjnej ulic oraz prawem budowlanym;
3. maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów mieszkalnych – dwie kondygnacje, w tym użytkowe wykorzystanie poddasza;
4. ustala się dachy kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym o kącie nachylenia połaci 30° – 45° z tolerancją 10%;
5. ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do 25% powierzchni działki;
6. ustala się maksymalną powierzchnię terenów utwardzonych poza zabudową kubaturową na 15% powierzchni działki;
7. co najmniej 60% powierzchni działki powinno być wykorzystane na urządzenie zieleni o charakterze ogrodowo – rekreacyjnym;
8. dopuszcza się łączenie sąsiednich działek lub zmianę podziału pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy i przepisów prawa budowlanego;
9. na obszarach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się funkcję usług nieuciążliwych o pow. do 30 m^2 w parterach budynków mieszkalnych lub jako obiekty wolnostojące o pow. do 60 m^2 .

- 10. między wydzielanymi działkami budowlanymi postuluje się wydzielenie pasów o szer. 10,0 m jako rezerwy terenu pod drogi zapewniające w przyszłości dostępność terenów przyległych pod zabudowę mieszkaniową;
- 11. garaże sytuować należy w bryle budynków mieszkalnych lub jako wolnostojące zbliżnione w obrębie strefy zabudowy gospodarczej o powierzchni do 60 m²;
- 12. architektura wolnostojących obiektów gospodarczo – garażowych winna nawiązywać do bryły budynku mieszkalnego;
- 13. ogrodzenie działki o wysokości maksymalnej 1,5 m należy realizować jako ażurowe;
- 14. wszelkie prace ziemne, przed ich rozpoczęciem, wymagają zgłoszenia Służbie Ochrony Zabytków (strefa eksploracji archeologicznej).'

§14.

W przypadku projektowanego zainwestowania terenu pod zespół zabudowy mieszkaniowej, wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzależnia się od przedłożenia przez inwestora koncepcji zagospodarowania terenu uwzględniającej prawidłowe i funkcjonalne zainwestowanie sąsiednich terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§15.

Ustala się zgodnie z art. 10, ust.3 i art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

§16.

Zgodnie z art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, niniejszym planem zmienia się przeznaczenie 4,8904 ha gruntów rolnych i leśnych.

§17.

Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Godziesze Wielkie zatwierdzony Uchwałą Nr XI/31/79 Gminnej Rady Narodowej w Godzieszach Wielkich z dnia 29 czerwca 1979 roku(Dz. Urz. Województwa Kaliskiego Nr 4, poz.44) ze zmianą wynikającą z uchwały Rady Gminy Godziesze Wielkie Nr 108/93 z dnia 10 listopada 1993 roku (Dz. Urz. Województwa Kaliskiego Nr 20, poz.152) z późniejszymi zmianami, w zakresie dotyczącym terenów objętych niniejszą zmianą planu.

§18.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Godziesze Wielkie.

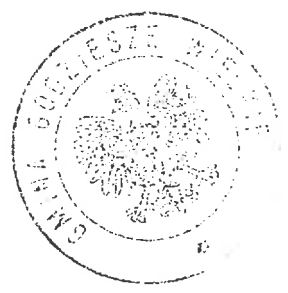
§19.

Zobowiązuje się Wójta Gminy Godziesze Wielkie do:

- 1. przechowywania oryginałów zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2. przekazania Wojewodzie Wielkopolskiemu, Marszałkowi Województwa Wielkopolskiego i Staroście Powiatu Kaliskiego kopii uchwalonej zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Godziesze Wielkie we wsi Borek.

§20.

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



Przewodniczący Rady Gminy
PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Józef Łyżwiński
mgr Józef Łyżwiński