

UCHWAŁA NR XLIX/449/2023
RADY GMINY GOŁUCHÓW

z dnia 31 maja 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gołuchów,
w rejonie ulicy Jana Pawła II i ulicy Leśnej.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami),

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Gołuchów, w rejonie ulicy Jana Pawła II i ulicy Leśnej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów uchwalonego uchwałą Nr XXX/277/2021 Rady Gminy Gołuchów z dnia 4 listopada 2021 r. Integralnymi częściami planu są:

- 1) część tekstowa planu stanowiąca treść uchwały;
- 2) część graficzna, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będące integralnym załącznikiem 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, będące integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne będące integralnym załącznikiem nr 4 do uchwały.

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

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, place manewrowe, parkingi, zieleń i elementy małej architektury, związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym przewidzianym w planie dla danej działki budowlanej oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) a także reklam o charakterze informacji komercyjnej o działalności obiektów i podmiotów zlokalizowanych na danej nieruchomości;
- 4) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków na powierzchni tej działki budowlanej;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończeniowym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;

- 6) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu;
- 7) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni działki budowlanej;

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru planu

§ 3. W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu, w tym również krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia przedstawione graficznie na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV;
- 5) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Rzeki Ciemnej” – cały obszar planu;

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

§ 5. W planie wyodrębnia się **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego** wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNU**;
- 3) teren rolniczy - łąki i pastwiska, zieleń naturalna, oznaczony na rysunku planu symbolem **Rz**;
- 4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, w tym dojazd do pól.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 2) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się

możliwość przebudowy, nadbudowy i remontu tych budynków; rozbudowa budynku możliwa jest tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;

- 3) ustala się realizację budynku o przeznaczeniu mieszkalnym jako wolnostojącego;
- 4) ustala się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej jako wolnostojącej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 5) dopuszcza się możliwość podziału na nowe działki budowlane, przy czym wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 2500 m²,
- 6) ustalenia pkt 6 nie dotyczą przypadków wydzielania działek:
 - a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
 - c) w przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających,
 - d) w celu wydzielenia dróg wewnętrznych, w tym dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 metrów.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i zbiorników wodnych;
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) ustala się klasyfikację akustyczną dla terenu MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) nakazuje się, aby obiekty budowlane przeznaczone na stały pobyt ludzi wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi, lokalizowane w sąsiedztwie drogi krajowej nr 12 i innych dróg, gdzie mogą występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, były projektowane i budowane, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;
- 6) nakazuje się kształtowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz ulice przed spływem wód opadowych i roztopowych;
- 7) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych; uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanej przez odnawialne źródła energii do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, ze źródeł o mocy nie przekraczającej 100kW, a w przypadku źródeł energii wykorzystującej siłę wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;
- 9) ustala się ochronę zadrzewień śródpolnych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – 9,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe), rzędną parteru maksimum 50 cm ponad poziomem terenu;
- 2) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;

- 3) wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 4) ustala się kolorystykę obiektów oraz pokrycia dachowe a także spadek połaci dachowych:
 - a) stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub czterospadowych (w tym dachy naczółkowe i z lukarnami) o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25° - 45° ,
 - b) stosowanie w budynkach gospodarczych i garażach dachów o spadku połaci do 45° ,
 - c) kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: ciemnej czerwieni, brązu i szarości,
 - d) kolorystykę wykończenia elewacji budynków, naturalną, dostosowaną do pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego z wykorzystaniem materiału naturalnego jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykończenie elewacji wszystkich budynków z takiego samego materiału i takiej samej kolorystyce,
 - e) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania tych budynków; w przypadku przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji budynków, kształtu dachu i kąta spadku połaci oraz rzędnej parteru;
- 6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 60% powierzchni działki budowlanej,
- 7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - 25 %,
- 8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą - 0,5,
- 9) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą w terenie - 0,05.

5. W zakresie **szczególnych zasad zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się** w granicach strefy ochronnej linii radiowej pokazanej na rysunku planu, planowane inwestycje o wysokości równej lub wyższej niż 12,0 m podlegają uzgodnieniom na podstawie przepisów odrębnych.

6. W zakresie **granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** - uwzględnia się granice obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Ciemnej” obejmujące cały obszar planu.

7. Zasady **obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych, w tym miejsc parkingowych zaopatrzonych w kartę parkingową:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu MN za pomocą drogi KDW, poprzez istniejący zjazd z ronda na skrzyżowaniu drogi krajowej nr 12 i ul. Zamoyskich oraz za pomocą istniejącego zjazdu, z drogi gminnej ul. Leśnej (posiadającej włączenie do drogi krajowej nr 12), zlokalizowanej poza granicami planu;
- 2) nakazują się wydzielenie miejsc postojowych w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych, w liczbie:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) dla obsługi działalności usługowej – minimum 1 miejsce postojowe i minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy;
- 3) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia działalności usługowej, nakazuje się zapewnić miejsca postojowe oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, przy spełnieniu łącznym następujących warunków:

- a) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być wyznaczone pod kątem 90° z tolerancją do 20°, w stosunku do pasa drogowego istniejącej drogi krajowej,
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż: 2500 m²,
- c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m.

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU** w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – sieć, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 2) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy i remontu tych budynków; rozbudowa budynku możliwa jest tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) ustala się realizację budynków o przeznaczeniu mieszkalnym i usługowym jako wolnostojących; dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) ustala się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej jako wolnostojącej lub dobudowanej do budynku o funkcji podstawowej lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 5) dopuszcza się możliwość podziału na nowe działki budowlane, przy czym wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m²,
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą przypadków wydzielania działek:
 - a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i zbiorników wodnych;
- 2) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) nakazuje się, aby obiekty budowlane przeznaczone na stały pobyt ludzi wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi, lokalizowane w sąsiedztwie drogi krajowej nr 12 i innych dróg, gdzie mogą występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, były projektowane i budowane, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;
- 6) nakazuje się kształtowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz ulice przed spływem wód opadowych i roztopowych;

- 7) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych; uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanej przez odnawialne źródła energii do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, ze źródeł o mocy nie przekraczającej 100kW, a w przypadku źródeł energii wykorzystującej siłę wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – 9,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe), rzędną parteru maksimum 50 cm ponad poziomem terenu;
- 2) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;
- 3) wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 4) ustala się kolorystykę obiektów oraz pokrycia dachowe a także spadek połaci dachowych:
 - a) stosowanie w budynkach dachów o spadku połaci do 45°,
 - b) kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: ciemnej czerwieni, brązu i szarości,
 - d) kolorystykę wykończenia elewacji budynków, naturalną, dostosowaną do pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego z wykorzystaniem materiału naturalnego jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykończenie elewacji wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce,
 - e) zakazuje się stosowanie jaskrawych kolorów;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych budynków; w przypadku przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji budynków, kształtu dachu i kąta spadku połaci oraz rzędnej parteru;
- 6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,8;
- 9) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05.

5. W zakresie **szczególnych zasad zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się w granicach strefy ochronnej linii radiowej pokazanej na rysunku planu, planowane inwestycje o wysokości równej lub wyższej niż 12,0 m podlegają uzgodnieniom na podstawie przepisów odrębnych.

6. W zakresie **granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** - uwzględnia się granice obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Ciemnej” obejmujące cały obszar planu.

7. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych, w tym miejsc parkingowych zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych za pomocą drogi KDW, poprzez istniejący zjazd z ronda na skrzyżowaniu drogi krajowej nr 12 i ul. Zamoyskich;
- 2) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych, w liczbie:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,

- b) dla obsługi działalności usługowej – minimum 1 miejsce postojowe i minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy;
- 3) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia działalności usługowej, nakazuje się zapewnić miejsca postojowe oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie ustala się.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Rz** w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze - łąki i pastwiska;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne w tym dojazdy do pól.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu;

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i zbiorników wodnych;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 90% powierzchni teren Rz;
- 3) ustala się ochronę zadrzewień śródpolnych;

4. W zakresie **granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** - uwzględnia się granice obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Ciemnej” obejmujące cały obszar planu.

5. W zakresie szczególnych zasad zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) wskazuje się strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV – o szerokości 12 m (po 6 m od osi linii);
- 2) w obrębie stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych dopuszcza się realizację nasadzeń roślinnych i wykonywanie robót budowlanych wyłącznie z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym z dziedziny dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 3) w przypadku likwidacji lub skablowania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV przestają obowiązywać ustalenia pkt 1 i 2.

§ 9. Dla terenu **KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi wewnętrznej;
- 2) linie rozgraniczające drogę wyznacza się po granicach działki o nr 505/4;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie w terenie drogi miejsc postojowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji

§ 10. 1 Obsługę komunikacyjną planu zapewniają istniejące drogi publiczne, zlokalizowane poza granicami opracowania planu oraz droga wewnętrzna.

2. W planie wyznacza się teren drogi wewnętrznej - w granicach działki drogowej nr 505/4, posiadającej istniejący zjazd z ronda na skrzyżowaniu drogi krajowej nr 12 i ul. Zamoyskich, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW**, zapewniającej powiązanie terenu objętego planem z zewnętrznym z układem komunikacyjnym;

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§ 11. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w infrastrukturę techniczną poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia realizowany w terenach dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych w tym z zakresu dróg publicznych; dopuszcza się jego rozbudowę poza terenami dróg na zasadach określonych w niniejszym planie oraz przepisach odrębnych.

2. Dla lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 12. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej.

§ 13. 1. Ustala się odprowadzenia ścieków w systemie kanalizacji zbiorczej, poprzez istniejącą sieć kanalizacyjną na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2. dopuszcza się czasowo odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych.

§ 14. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych przez infiltrację powierzchniową i podziemną: do ziemi – na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, lokalnych zbiorników retencyjnych – z odprowadzeniem nadmiaru do rowów melioracyjnych; dopuszcza się inne rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;
- 2) ustala się obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki.

§ 15. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej ustala się sieć napowietrzno – kablową średniego i niskiego napięcia zlokalizowaną w sąsiedztwie działek budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na terenie przeznaczonym pod zabudowę, posiadającym dostęp do dróg publicznych;
- 3) w celu wyznaczenia działek dla stacji transformatorowych SN/nn nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, określonymi w planie.

§ 16. Ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny:

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury gazowej oraz przyłączy indywidualnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17. Ustala się zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej:

- 1) nakazuje się do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej indywidualnych źródeł ciepła stosowanie kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego z zastosowaniem paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, określonymi w planie.

§ 18. Ustala się obsługę telekomunikacyjną:

- 1) dopuszczenie bezpośredniej obsługi abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
- 2) dopuszczenie realizacji innych inwestycji z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 19. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się wstępne magazynowanie i selekcję odpadów na działkach budowlanych w urządzeniach przystosowanych do tego celu oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 6.

Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

§ 20. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 7.

Ustalenia końcowe

§ 21. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gołuchów.

§ 22. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Gołuchów, przyjętego uchwałą Nr XIII/97/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 27 listopada 2007 roku.

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

Przewodniczący Rady

Tomasz Pawlak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIX/449/2023
Rady Gminy Gołuchów
z dnia 31 maja 2023 r.
Zalacznik1.pdf

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 2023, poz. 977)

Rada Gminy Gołuchów stwierdza, co następuje:

§ 1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gołuchów, w rejonie ulicy Jana Pawła II i ulicy Leśnej był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 marca 2023 r. do 10 kwietnia 2023 roku, był przedmiotem dyskusji publicznej w dniu 4 kwietnia 2023 roku, zaś uwagi można było składać w terminie do dnia 24 kwietnia 2023 r.

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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Gołuchów rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, a także zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w planie miejscowym, odbywać się będą poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy;
- 2) 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;
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIX/449/2023

Rady Gminy Gołuchów

z dnia 31 maja 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne dotyczące planu w formie pliku elektronicznego