

Uchwała Nr
Rady Gminy Gołuchów
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Czerminiek,
w rejonie drogi powiatowej Gołuchów-Kucharki nr 4345P

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Gołuchów uchwala, co następuje:

§1.

1. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Czerminiek, w rejonie drogi powiatowej Gołuchów-Kucharki nr 4345P” po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów (uchwała nr V/50/2011 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 marca 2011 r. ze zm.).
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzony w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Czerminiek, w rejonie drogi powiatowej Gołuchów-Kucharki nr 4345P”;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Gołuchów o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Gołuchów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w pliku cyfrowym.
3. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek oraz załącznik nr 4.

§2. Ilekcć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych o kącie nie większym niż 12°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia, głównych połaci dachowych od 30° do 40°;
- 3) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć intensywność zabudowy zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć jako powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej teren, w której mogą być lokalizowane:
 - a) zewnętrzne krawędzie ścian zewnętrznych budynków,
 - b) zewnętrzne krawędzie wiat mierzone po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych lub słupów;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny na powierzchnię działki budowlanej:
 - a) nadziemnych zewnętrznych krawędzi ścian budynków w stanie wykończonym,
 - b) zewnętrznych krawędzi wiat mierzonych po obrysie przegród zewnętrznych lub słupów;
- 6) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia, jak: place zabaw, place do gier i boiska, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne;

- 7) **usługach dla ludności** – należy przez to rozumieć: kulturę, edukację, opiekę zdrowotną, opiekę nad dziećmi, usługi finansowe, usługi pocztowe lub telekomunikacyjne oraz biurowe, turystykę, sport, rekreację oraz handel o łącznej powierzchni sprzedaży do 100 m² lub rzemiosło o powierzchni użytkowej do 100 m²;
- 8) **wysokości wiat i urządzeń sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym elemencie wiaty lub urządzenia do najwyżej położonej poziomej krawędzi dachu tej wiaty lub najwyżej położonego wierzchołka urządzenia.

§3.

1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się przeznaczenia terenów:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
 - 2) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami: **1U**, **2U**;
 - 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
 - 4) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **KX**;
 - 5) teren zieleni, oznaczony symbolem **Z**.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.

§4.

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się lokalizację budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, przy czym:
 - 1) okapy i gzymsy głównego dachu budynku, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3;
 - 2) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze i ich zadaszenia wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m;
 - 3) zadaszenia wejściowe budynków, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m;
 - 4) nieprzekraczalną linię zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej oraz obiektu dla świadczenia usług parkingowych.
2. Ustala się następujące zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
 - 1) ściany budynków w odcieniach: szarości, bieli i kolorów pastelowych oraz materiałów naturalnych: drewna, kamienia i ceramiki;
 - 2) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku;
 - 3) dopuszczenie stosowania nie więcej niż dwóch kolorów uzupełniających dla ścian budynków na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni elewacji;
 - 4) dachy strome w odcieniach czerwieni i szarości oraz matowe wykończenie pokrycia dachowego.
3. Zakazuje się lokalizacji:
 - 1) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji zamierzeń budowlanych i wznoszonych na czas budowy;
 - 2) atrap imitujących dach stromy na elewacjach budynków;
 - 3) garaży blaszanych;
 - 4) obiektów budowlanych z typowych betonowych elementów prefabrykowanych pręseł ogrodzeniowych, w tym realizacji wiat o przegrodach z tego typu wypełnieniem.
4. Dopuszcza się dowolną powierzchnię nowo wydzielanych działek służących powiększeniu nieruchomości sąsiednich oraz związanych z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej.

§5.

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;
 - 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
 - a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **U** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) **Z** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
2. Zakazuje się lokalizacji:
- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
 - 2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 3) handlu o powierzchni sprzedaży większej, niż wynika to z ustaleń szczegółowych dla terenów;
 - 4) usług zamieszkania zbiorowego na terenie MN;
 - 5) stacji paliw;
 - 6) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa;
 - 7) stacji napraw i obsługi pojazdów oraz myjni samochodowych;
 - 8) usług demontażu pojazdów i maszyn;
 - 9) usług składowania odpadów, złomowania lub przeładunku złomu;
 - 10) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;
 - 11) składow otwartych;
 - 12) stanowisk postojowych na tej części działki budowlanej, która jest wliczana do wymaganej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych, rowów i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody.

§6.W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

- 1) strefę ochrony stanowisk archeologicznych nr - N, stan. 8, AZP 65-37/55 (Czerminiek, punkt osadniczy, kultura łużycka), ujętego w gminnej ewidencji zabytków gminy Gołuchów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 2) w ramach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych określa ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§7.W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się z zastrzeżeniem pkt 4:

- 1) minimalną powierzchnię działki zgodną z ustaleniami dla poszczególnych terenów lub dowolną powierzchnię w przypadku braku takiego ustalenia;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°;
- 4) parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§8.W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Ciemnej.

§9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§10.

1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicą planu – drogą powiatową nr 4345P;
 - 2) zachowanie ciągłości układu komunikacyjnego;
 - 3) liczbę stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów, przy czym gdy obliczona, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy pięć, obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:
 - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,
 - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 75,
 - c) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 75;
 - 4) dostęp do terenów z przyległych dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.
2. Zakazuje się lokalizacji:
 - 1) stanowisk postojowych dostępnych bezpośrednio z drogi powiatowej nr 4345P;
 - 2) stanowisk postojowych zależnych, rozumianych jako stanowiska dostępne poprzez inne stanowisko postojowe;
 - 3) skrzynek rozdzielczych w trójkątach widoczności dróg.

§11.

1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu:
 - 1) możliwość utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbioru;
 - 2) możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 11;
 - 3) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
 - 5) zagospodarowanie, w tym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) możliwość realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności, zbiorniki na deszczówkę, np. beczki, studnie chłonne, oczka wodne, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy, ogrody deszczowe: ogrody z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;
 - 7) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
 - 8) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
 - 9) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych;
 - 10) zaopatrzenie energią elektryczną oraz ciepło z sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 11;
 - 11) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, za wyjątkiem terenu Z, przy czym:
 - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i instalacji wykorzystujących energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów,
 - b) ograniczenie nie dotyczy urządzeń fotowoltaicznych innych niż wolnostojące;

- 12) parametry sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wynikające z potrzeb i możliwości inwestycyjnych i terenowych.

§12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§13. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§14.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN**, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej;
- 2) jednego garażu albo jednego budynku gospodarczego;
- 3) jednej wiaty;
- 4) wyłącznie usług dla ludności w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m;
- 2) wysokość garaży, budynków gospodarczych lub wiat nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
- 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,5;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m²;
- 7) dachy płaskie lub dachy strome;
- 8) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
 - a) dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - b) jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
- 9) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi KDD.

§15.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **1U**, **2U**, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) budynków usługowych mieszczących:
 - a) usługi dla ludności,
 - b) handel o powierzchni sprzedaży łącznie do 150 m²,
 - c) usługi zamieszkania zbiorowego takie jak: hotel, dom opieki społecznej,
 - d) usługi kultury, sportu i rekreacji, gastronomii, opieki zdrowotnej;
- 2) garaży lub zespołów garaży;
- 3) wiat;
- 4) urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w tym basenów otwartych;
- 5) obiektu dla świadczenia usług parkingowych.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) wysokość budynków usługowych nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m;
- 2) wysokość garaży nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
- 3) wysokość wiat nie większą niż 5,0 m;

- 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 6,0 m;
- 5) wysokość obiektu dla świadczenia usług parkingowych nie większą niż 5,0 m;
- 6) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 1,2;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m²;
- 10) dachy płaskie lub dachy strome;
- 11) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 11, nie mniejszą niż:
 - a) jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży handlu,
 - b) jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, innych niż wymienione w lit. c, lit. d,
 - c) jedno stanowisko na każde 3 miejsca w lokalu gastronomicznym,
 - d) jedno stanowisko na każde 3 miejsca noclegowe w budynkach zamieszkania zbiorowego,
 - e) dwa stanowiska na każdych 10 zatrudnionych w obiektach usługowych,
 - f) jedno stanowisko dla autobusów na każde 50 miejsc noclegowych w budynkach zamieszkania zbiorowego;
- 12) w przypadku, gdy obliczona według pkt 11, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy liczbę 5, obowiązuje zapewnienie dodatkowych stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:
 - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,
 - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 50,
 - c) 6% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 50.
- 13) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi KDD.

§16.

1. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu zieleni, oznaczonego symbolem **Z**, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
 - 1) zieleni urządzonej w formie nasadzeń drzew i krzewów oraz zieleni niskiej, składającej się z rodzimych gatunków, dostosowanych do warunków siedliskowych;
 - 2) ścieżek pieszych i rowerowych o nawierzchni naturalnej.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych: powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 95% powierzchni działki budowlanej.
3. Zakazuje się lokalizacji budynków i stanowisk postojowych.

§17. Na terenie drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonym symbolem **KDD**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.

§18. Na terenie komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonym symbolem **KX**, ustala się:

- 1) publiczny teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – ciąg pieszo-rowerowy;
- 4) możliwość lokalizacji zieleni;
- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

§19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gołuchów.

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

Uzasadnienie

Uchwały Nr Rady Gminy Gołuchów z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Czerminek, w rejonie drogi powiatowej Gołuchów-Kucharki nr 4345P

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Prace projektowe zostały zainicjowane uchwałą nr XX/184/2020 Rady Gminy Gołuchów z dnia 25 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Czerminek, w rejonie drogi powiatowej Gołuchów – Kucharki nr 4345P.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie zawiera:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 4,5 ha. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów obszar w granicach opracowania miejscowego planu obejmuje tereny:

- 1) M/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej;
- 2) ZE – tereny łąk, pastwisk i zieleni naturalnej, ponadlokalne i lokalne korytarze ekologiczne – systemy dolinne wyłączone z intensywnego użytkowania gospodarczego i zabudowy.

Na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyznaczone tereny:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami: **1U**, **2U**;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 4) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **KX**;
- 5) teren zieleni, oznaczony symbolem **Z**.

Przeznaczenie terenów oraz parametry zabudowy określono zgodnie z wytycznymi Studium. Parametry dla nowej zabudowy określono zgodnie z zaleceniami zawartymi w Studium oraz biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalne i techniczno-budowlane.

Celem sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie odpowiednich zasad zagospodarowania terenu oraz zasad ładu przestrzennego dla potrzeb społeczno-gospodarczych i zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami. Tereny zabudowy stanowią obszary przeznaczone do rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rejonie drogi powiatowej nr 4345P. Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który wymaga zmiany z uwagi na planowane zamierzenia inwestycyjne.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem. Zapisy planu, określając wysokość planowanej zabudowy, dostosowują kreowaną przestrzeń do istniejących warunków krajobrazowych i istniejącego sąsiedztwa, wpisując się w zrównoważony rozwój tego fragmentu miejscowości. Ustalenia w zakresie formy architektonicznej i kolorystyki projektowanej zabudowy, zasad ochrony środowiska, przyrody

i krajobrazu kulturowego, dostosowują ją do walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska. Projektując przeznaczenia terenów brano pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych i prawa mieszkańców, interes publiczny oraz wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych, w tym potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (uwzględniając możliwość przebudowy) i zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Projekt planu uwzględnia prawo własności oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt uwzględnia zadania publiczne zawarte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego.

Na przedmiotowym obszarze nie występują budynki wpisane do rejestru zabytków czy gminnej ewidencji zabytków. Występują natomiast strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, stąd też plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez rozpatrzenie wniosków złożonych do planu, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Obszar planu położony jest przy drogach publicznych (drogi gminne, droga powiatowa). Ustalenia planu, poprzez wyznaczenie nowych terenów zabudowy, generują zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego, co należy wziąć pod uwagę przy planowaniu transportu zbiorowego, dróg rowerowych i ciągów pieszych. Planowaną zabudowę oparto na istniejącym systemie komunikacyjnym.

Projekt planu uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wykonane w trakcie prac analitycznych przed sporządzeniem projektu planu miejscowego. Analizy środowiskowe wykonane na potrzeby sporządzenia niniejszego planu miejscowego zostały wyrażone w prognozie oddziaływania na środowisko, natomiast analizy ekonomiczne zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu miejscowego.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został omówiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Przez niniejszy plan przebiegają istniejące i projektowane drogi publiczne. Niezbędna infrastruktura techniczna jest już częściowo zrealizowana i dostępna na potrzeby inwestycji związanych z realizacją planu miejscowego. Ewentualna modernizacja infrastruktury technicznej jest możliwa.

Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu, a w następnym etapie w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag. Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń inwestorów. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano wnioski organów i instytucji oraz w następnym etapie zebrano ich opinie i uzgodnienia, które podlegały analizie. Wójt Gminy Gołuchów przeprowadzi procedurę wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz zorganizuje dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami. Analizie będą podlegały również złożone uwagi.

Wpływy z podatków od nieruchomości wzrosną z uwagi na zwiększenie terenów zabudowanych, a w przypadku braku realizacji nowej zabudowy, wpływy z podatków utrzymają się na dotychczasowym poziomie. Wydatki gminy związane mogą być przede wszystkim z modernizacją i rozbudową infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych.

Uchwałą nr XLII/398/ 2018 Rady Gminy Gołuchów z dnia 17 października 2018 r. przyjęto ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych

planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Gołuchów. Planowane przeznaczenie oraz rozwiązania planu miejscowego są zgodne z tym dokumentem. Niniejszy plan został sporządzony w celu wprowadzenia ustaleń dla obecnych potrzeb inwestorów, zgodnych z obowiązującym studium.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, co wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.