

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GOŁUCHÓW (część tekstowa)



Zespół projektowy:

mgr Sylwia Jambrożek
mgr Judyta Hess
mgr inż. Anna Bilaska
inż. Weronika Wiertel
inż. Karolina Kropacz
mgr Weronika Szymańska
mgr inż. Karolina Draga



Gołuchów, wrzesień 2025 r.

Spis treści

1. PODSTAWA FORMALNO PRAWNA SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO	4
2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM	4
2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	4
2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	4
2.3. Formy ochrony przyrody i ich otuliny	5
2.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału otuliny	6
2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych	8
2.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy ..	8
2.7. Strefy ochronne ujęć wody	8
2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	8
2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	8
2.10. Obszary udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	8
2.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	9
2.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	9
2.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	13
2.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	13
2.15. Obszary ograniczonego użytkowania	13
2.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	13
2.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	13
2.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	14
2.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	14
2.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ..	14
2.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	15
2.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	15
2.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	16
2.24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1– 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	17
3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	19
3.1. Zasady ogólne wyznaczenia stref planistycznych	19
3.2. Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3	20
3.3. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	28
3.4. PORÓWNANIE SUMY CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE Z ZAPOTRZEBOWANIEM NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ	30

4. WYZNACZENIE STREF PLANISTYCZNYCH	30
5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	34

1. PODSTAWA FORMALNO PRAWNA SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, którego ustalenia mają wiążący charakter w procesie planowania przestrzennego. Zgodnie z Art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Celem uzasadnienia jest przedstawienie przyjętych rozwiązań planistycznych wraz z ich podstawami prawnymi, merytorycznymi i analitycznymi, a także ich graficzne zobrazowanie, co pozwala na kompleksową ocenę zgodności planu z polityką przestrzenną gminy.

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM

2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Obowiązek opracowania strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego zacznie obowiązywać od 1 stycznia 2026 r., w związku z czym brak jest podstaw do uwzględniania polityki przestrzennej gminy wynikającej z tej strategii.

2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan zagospodarowania województwa wielkopolskiego został przyjęty uchwałą nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania. W dokumencie tym przedstawiono cele polityki przestrzennej:

- kształtowanie spójnej przestrzeni osadniczej;

Gmina Gołuchów posiada zróżnicowany charakter w zakresie kształtowania przestrzeni osadniczej na północnym zachodzie wyznaczono strefę ograniczonej intensywności procesów osadniczych, następnie w kierunku południowo-wschodnim znajduje się strefa średniej intensywności procesów osadniczych, w dalszej części znajduje się strefa zielonych pierścieni, a w część gminy znajdującej się najbliżej miasta Kalisz (okolice miejscowości Kościelna Wieś) wyznaczona została strefa wysokiej intensywności procesów osadniczych, fragment tej strefy zawiera się w granicach ośrodka regionalnego Kalisz – Ostrów Wielkopolski. W planie ogólnym określono strefy zabudowy oraz strefy otwarte, uwzględniając istniejące uwarunkowania, przy jednoczesnym zapewnieniu, aby zabudowa koncentrowała się w zwartych obszarach miejscowości.

- ochrona walorów przyrodniczych;

Gmina Gołuchów została zaliczona do obszarów węzłowych o randze ponadlokalnej oraz wyznaczono w niej korytarze ekologiczne: korytarze dolin rzecznych o charakterze strukturalnym o randze międzynarodowej i krajowej, a także korytarze lądowych o znaczeniu krajowym w zakresie zapewnienia trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa. Dla terenów cennych przyrodniczo, w tym lasów i wód wyznaczono strefy otwarte, co pozwoli na zachowanie istniejących walorów przyrodniczych.

- kształtowanie i racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska przyrodniczego;

W planie ogólnym uwzględniono istniejące zasoby środowiska przyrodniczego, w tym obszary objęte ochroną prawną, tereny leśne, wodne oraz złoża kopalin, poprzez wyznaczenie stref zabudowy o odpowiednich parametrach, mających na celu minimalizację negatywnego wpływu na środowisko.

- ochrona potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwój konkurencyjności form turystyki i rekreacji;

Na terenie gminy Gołuchów znajdują się dobra kultury materialnej i niematerialnej oraz obszary cenne kulturowo (proponowane do lokalizacji parków kulturowych), ponad to przez gminę przebiega Wielkopolski System Szlaków Rowerowych. W związku z tym, w planie ogólnym wyznaczono tereny z potencjałem rozwoju dla turystyki i rekreacji, poprzez wyznaczenie stref m. in. zieleni i rekreacji, jednocześnie zachowując tereny o wartości kulturowej i krajobrazowej.

- zrównoważony rozwój rolnictwa;

Gmina Gołuchów znajduje się w strefie umiarkowanego, ekstensywnego rozwoju działalności rolniczej, a w części południowo-wschodniej w strefie ograniczania rozwoju działalności rolniczej. W planie ogólnym ustalono strefy otwarte dla terenów o najkorzystniejszych warunkach dla prowadzenia gospodarki rolnej.

- poprawa dostępności komunikacyjnej województwa;

W planie ogólnym uwzględniono najważniejsze szlaki transportowe wyznaczając strefy komunikacyjne.

- rozwój efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej;

Ustalenia planu ogólnego w pełni umożliwiają realizację zadań związanych z infrastrukturą techniczną.

- zapewnienie bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom;

Wyznaczone strefy planistyczne i wskazane w nich parametry zapewniają bezpieczeństwo publiczne.

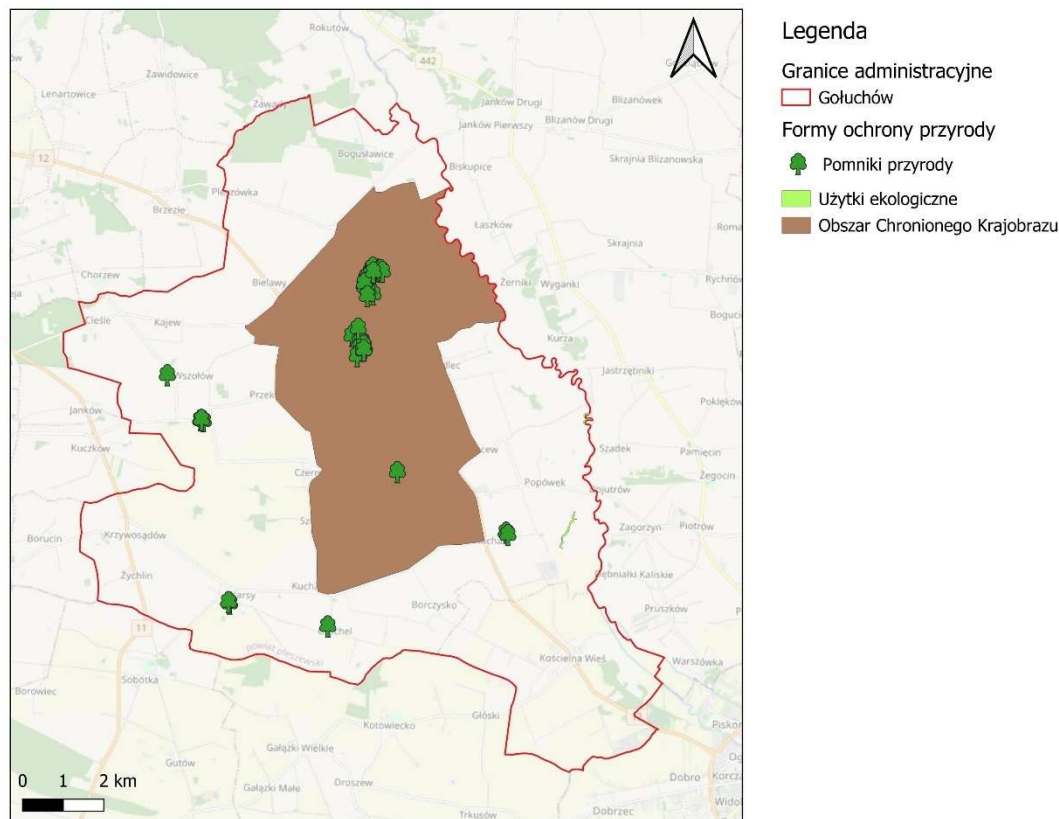
2.3. Formy ochrony przyrody i ich otuliny

W gminie Gołuchów występują następujące formy ochrony przyrody:

- 33 pomniki przyrody;
- 2 użytki ekologiczne:
 - Jezioro,
 - Zakole;
- Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Ciemne.

Użytek ekologiczny „Jezioro” ma powierzchnię 3,64 ha. Został powołany 20 grudnia 2006 roku w celu ochrony siedliska przyrodniczego i stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków ptaków. Natomiast użytk ekologiczny „Zakole” ma powierzchnię 1,25 ha. Został powołany 20 czerwca 2015 roku w celu zachowania w stanie nienaruszonym starorzecza rzeki Prosnicy w postaci odciętych zakolei pozostających pod wpływem istniejącej rzeki.

Obszar chronionego krajobrazu *Dolina rzeki Ciemnej* (3500 ha) znajduje się w centralnej części gminy. Został on powołany 20 maja 1990 roku i obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz naturalny, wartościowy ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.



Ryc. 1. Formy ochrony przyrody w gminie Gołuchów

2.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału otuliny

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią są określone przez prawo wodne, które definiuje je jako obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% (średnie zagrożenie) lub 10% (wysokie zagrożenie). Na terenie gminy Gołuchów występują oba obszary szczególnego zagrożenia powodzią (ryc. 2, ryc. 3). Tereny te, położone są we wschodniej części gminy w pobliżu rzeki Prosna. Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się: gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania czy też lokalizowania nowych cmentarzy. Mając na uwadze niniejsze oraz przepisy prawa (m.in. ustawa Prawo wodne oraz ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), obszary te zostały ujęte w przeważającej części w planie ogólnym gminy w strefie ograniczonego użytkowania.



2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

Dla terenu gminy Gołuchów brak jest danych o gruntach zmeliorowanych.

2.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Dla terenu gminy Gołuchów brak jest terenów zagrożonych ruchami masowymi.

2.7. Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy Gołuchów funkcjonuje 5 ujęć wód podziemnych wraz ze Stacjami Uzdatniania Wody, zlokalizowane w miejscowościach Gołuchów, Czechel, Kuchary, Kucharki oraz Tursko.

Dla ujęcia wody „Tursko B”, zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 25 sierpnia 2009 roku, ustanowiono strefę ochrony bezpośredniej obejmującą teren wokół studni głębinowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne. Strefa ta podlega szczególnej ochronie, zabronione jest w niej prowadzenie działalności niezwiązanej z eksploatacją wody.

Dla pozostałych ujęć wody brak jest decyzji o ustanowieniu stref ochrony, co oznacza, że nie wyznaczono dla nich formalnych stref ochrony bezpośredniej ani pośredniej. W planie ogólnym gminy uwzględniono istniejącą strefę ochrony bezpośredniej ujęcia Tursko B, obejmując ją strefą infrastrukturalną oraz strefą otwartą. W przypadku pozostałych ujęć plan nie wskazuje szczególnych ograniczeń przestrzennych, pozostawiając możliwość ustanowienia stref ochronnych w przyszłości, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego.

2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy Gołuchów nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, w związku z czym brak jest podstaw do uwzględniania ich w planie ogólnym.

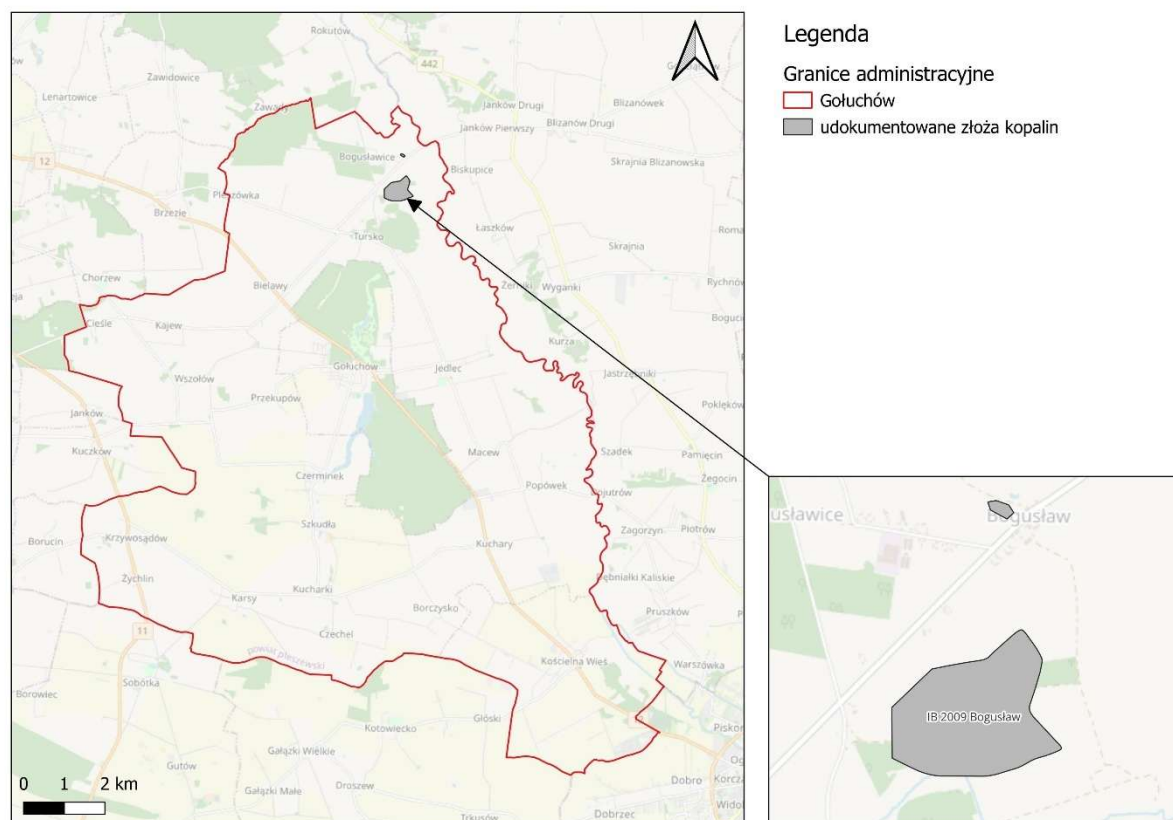
2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy Gołuchów nie występują tereny górnicze i obszary górnicze, w związku z czym brak jest podstaw do uwzględniania ich w planie ogólnym.

2.10. Obszary udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Gołuchów występuje jedno udokumentowane złoża kopalin.

Jest to IB 2009 Bogusław (surowce ilaste ceramiki budowlanej)



Ryc. 4. Zasięgi złóż na terenie gminy Gołuchów.

Dla terenu złoża IB 2009 Bogusław w projekcie planu ogólnego wyznaczone zostały częściowo tereny SO, w pozostałej części wyznaczono tereny SP.

2.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Gołuchów nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej, w związku z czym brak jest podstaw do uwzględniania ich w planie ogólnym.

2.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Na terenie gminy Gołuchów znajdują się zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz zabytki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Na terenie gminy zlokalizowane są także stanowiska archeologiczne.

W „Rejestrze zabytków województwa wielkopolskiego” (stan na dzień 30.06.2024 r.) na terenie gminy Gołuchów znajdują się następujące zabytki nieruchome:

CZECHEL:

- pałacyk secesyjny, ob. szkoła, wpis do rejestru zabytków w granicach działki stanowiącej park krajobrazowy nr rej. nr rej. 507/A, wpis z 9. 09. 1988 r.

CZERMINEK:

- park dworski, nr rej. 268/Wlkp/A, wpis z 10. 01. 2006 r.

GOŁUCHÓW:

- historyczny zespół budowlany folwarku zamkowego (nr rej. 1177/Wlkp/A z 29. 12. 2023 r.):
 - rządcówka (dz. 588)
 - budynek mieszkalny z chlewem i kurnikiem, tzw. stary dworek
 - stajnia-powozownia
 - owczarnia
 - obora,
- Zamek Czartoryskich (ob. Oddział MN w Poznaniu), ul. Izabeli i Jana Działyńskich, nr rej. kl. IV — 73/166/54 z 09.09.1954,
- budynek administracyjny intendentury, tzw. Kasa, ul. Jana i Izabeli Działyńskich 3,
- oficyna (Pałac Czartoryskich), pierwotnie gorzelnia, nr rej. 1701/A z 08. 04. 1975 r.,
- kaplica mauzoleum Działyńskich-Czartoryskich, nr rej. 657/A, wpis z 14. 12. 1992 r.,
- arboretum nr rej. 81/A, wpis z 16. 06. 1965 r.,
- Kościół pw. NMP Wniebowziętej, ul. Jana Pawła II 1, nr rej. A.K. I 11a/204, wpis z 06.03.1933 r.;

JEDLEC:

- kościół parafialny pw. św. Floriana nr rej. 545/A, zmiana z 31. 12. 1991 r. pierwotny nr rej. A.K. I. 11a/209 z 6. 03. 1933 r.,
- park dworski nr rej. 733/A z 05. 12. 1996 r.;

KAJEW:

- park dworski krajobrazowy nr rej. 1050/Wlkp/A, wpis z 16. 04. 2018 r.;

KOŚCIELNA WIEŚ:

- kościół klasztorny, ob. parafialny, pw. św. Wawrzyńca, ul. Kościelna 4, nr rej. 64, wpis z 23. 09. 1930 r.;

KRZYWOSĄDÓW:

- wiatrak „koźlak” nr rej. 958/Wlkp/A, wpis 31. 03. 2015 r. (translokowany na teren gm. Kwilcz, pow. międzychodzki);

KUCHARKI:

- kościół parafialny pw. św. Trójcy z dzwonnica, nr rej. kl. IV — 73/57/54, wpis z 19. 05. 1954 r.;

KUCHARY:

- dwór, ob. dom mieszkalny nr 76, nr rej. 582/A, zmiana z 22. 01. 1991 r., pierwotny nr rej. kl. IV-73/58/54, wpis z 21. 05. 1954 r.,
- spichlerz nr rej. 1096/A, wpis z 29. 04. 1970 r.,
- park dworski nr rej. 531/A, wpis z 06. 03. 1990 r.,
- kościół parafialny pw. św. Bartłomieja, nr rej. kl. IV - 73/58/54, wpis z 19. 05. 1954 r. ;

SZKUDŁA:

- pałac, nr rej. 1513/A, wpis z 11. 04. 1974 r.,
- park pałacowy, nr rej. 1547/A, wpis z 07. 04. 1974 r.;

TURSKO:

- kościół parafialny pw. św. Andrzeja Ap., nr rej. 549/A zmieniony 31. 12. 1991 r., pierwotny nr rej. A.K. I. 11a/210, wpis z 7. 03. 1933 r.,
- ogrójec przy kościele parafialnym, nr rej. 1607/A, wpis z 16. 09. 1974 r.;

WSZOŁÓW:

- spichlerz dworski, nr rej. 502/A, wpis z 16. 08. 1988 r.

Zabytki nieruchome w wojewódzkiej ewidencji zabytków

Wojewódzka Ewidencja Zabytków dla gminy Gołuchów obejmuje 130 zabytków (w tym wpisane do rejestru).

Zabytki ruchome

Do zabytków ruchomych na terenie gminy Gołuchów zalicza się przede wszystkim wyposażenie obiektów sakralnych oraz wystroju architektonicznego wraz z dekoracjami umieszczonymi w obrębie zamku gołuchowskiego wraz z wystrojem wnętrz oficyny pałacowej. Według „Programu Opieki nad Zabytkami dla gminy Gołuchów na lata 2022-2025” należą do nich:

- elementy dekoracji architektonicznej i rzeźbiarskiej stanowiące wyposażenie zamku i kaplicy- mauzoleum w Gołuchowie;
- elementy dekoracji architektonicznej, rzeźbiarskiej i malarskiej stanowiące wystrój i wyposażenie oficyny pałacowej w Gołuchowie;
- zespół wyposażenia kościoła parafialnego pw. św. Floriana w Jedlcu;
- zespół wyposażenia kościoła parafialnego pw. św. Wawrzyńca w Kościelnej Wsi;
- zespół wyposażenia kościoła parafialnego pw. Świętej Trójcy i filialnego pw. MB Częstochowskiej w Kucharkach;
- zespół wyposażenia kościoła parafialnego pw. św. Bartłomieja w Kucharach;
- zespół wyposażenia kościoła parafialnego pw. św. Andrzeja Apostoła w Tursku;
- krzyże, kapliczki i figury przydrożne oraz elementy rzeźby cmentarnej na terenie Gminy Gołuchów.

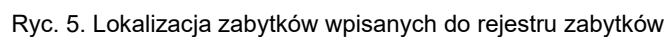
Stanowiska archeologiczne gminy Gołuchów

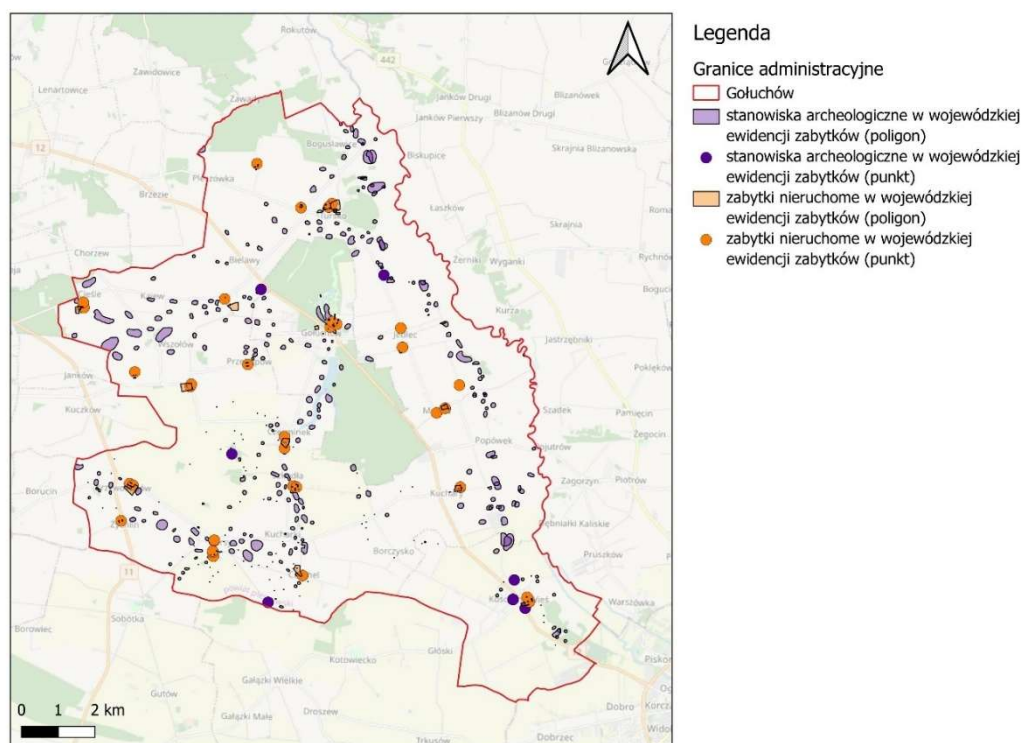
Na terenie gminy Gołuchów zlokalizowana jest stosunkowo duża ilość stanowisk archeologicznych, większość (ok. 85%) stanowią stanowiska zlokalizowane wzdłuż rzeki Prośny, Giszki, Ciemnej i Sobkowiny, głównie na terenie miejscowości, przez które przepływają ww. ciek wodne.

Do najcenniejszych stanowisk archeologicznych na terenie gminy należą:

- cmentarzysko kultury pomorskiej (500 r. – 125 r. p.n.e.), ślad osadniczy kultury prapolskiej (wczesne średniowiecze) w Czechlu,
- osada kultury łużyckiej w Czerminku,
- cmentarzysko kultury łużyckiej w Karsach (1200 – 800 r. p.n.e) i ślad osadniczy kultury przeworskiej (125 r. – 375 r. n.e.),
- cmentarzysko kultury pomorskiej (500 – 125 p.n.e.), osada kultury grobów kloszowych (400 - 125 r.) i ślad osadniczy kultury polskiej (XIV w.) w Kucharkach,
- cmentarzysko kultury grobów kloszowych (400 r. – 250 r. p.n.e.), ślad osadniczy kultury polskiej (XV/XVI w.), cmentarzysko kultury pomorskiej (500 r.– 125 r. p.n.e), punkt osadniczy kultury polskiej (XV/XVI w.) w Szkudli,

- Na terenie gminy znajduje się jedno stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków i jest to stanowisko o własnej formie krajobrazowej: kurhan bitewny z 1706 r. w Kościelnej Wsi (nr rej. 441/Wlkp/C z dnia 30.11.2012 r.).





Ryc. 6. Lokalizacja zabytków oraz stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków

W planie ogólnym uwzględniono zarówno zabytki wpisane do rejestru zabytków, jak i ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Dla poszczególnych kategorii obiektów wyznaczono strefy zgodne z ich przeznaczeniem. Poprzez wyznaczone parametry zachowana zostanie historyczna kompozycja przestrzenna.

2.13. Obszary pomników ząglady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Gołuchów nie występują obszary pomników ząglady i ich strefy ochronne, w związku z czym brak jest podstaw do uwzględniania ich w planie ogólnym.

2.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Gołuchów nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne, w związku z czym brak jest podstaw do uwzględniania ich w planie ogólnym.

2.15. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Gołuchów nie występują obszary ograniczonego użytkowania, w związku z czym brak jest podstaw do uwzględniania ich w planie ogólnym.

2.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Gołuchów nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, w związku z czym brak jest podstaw do uwzględniania ich w planie ogólnym.

2.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

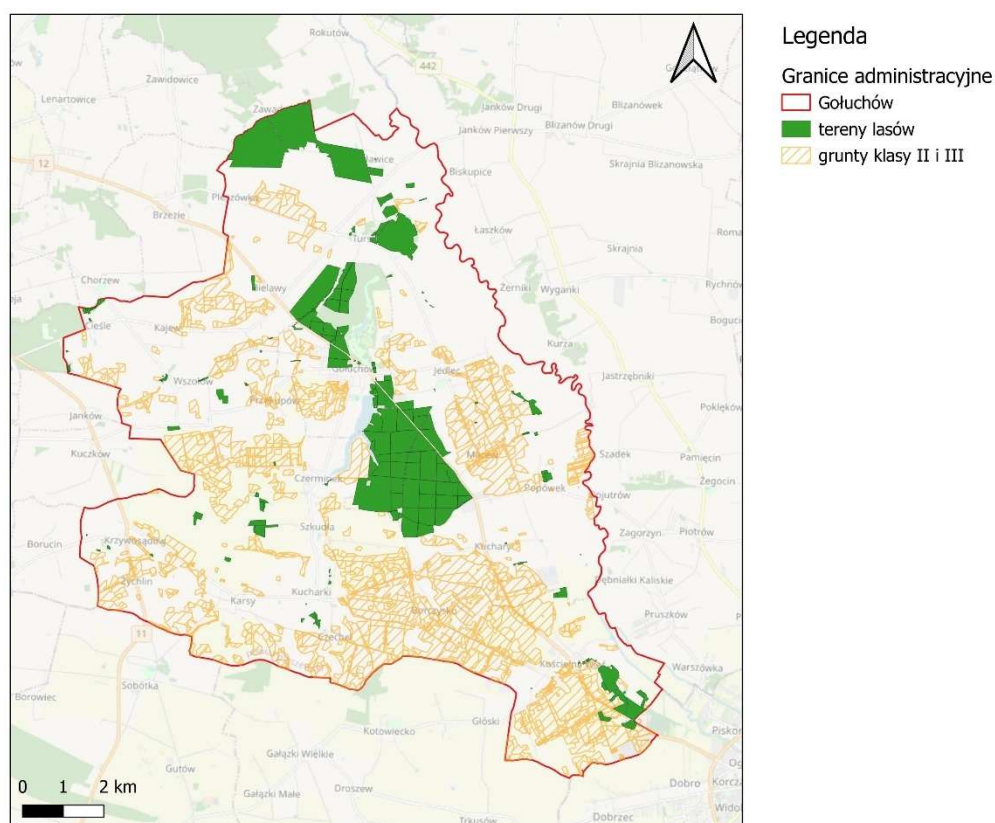
Na terenie gminy Gołuchów nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji, w związku z czym brak jest podstaw do uwzględniania ich w planie ogólnym.

2.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie gminy Gołuchów nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją, w związku z czym brak jest podstaw do uwzględniania ich w planie ogólnym.

2.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Na terenie gminy Gołuchów występują użytki rolne klasy II-III oraz grunty leśne.



Ryc. 7. Zasięg występowania użytków rolnych klas II-III oraz gruntów leśnych w granicach gminy Gołuchów

W planie ogólnym na terenach gruntów chronionych klas II-III oraz na gruntach leśnych wyznaczono strefę otwartą. Wyjątkiem są tereny stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, w których, choć punktowo, znajdują się tereny wysokich klas bonitacyjnych. Jednak w związku z charakterystyką tej strefy nie zostaną one wyłączone z rolniczego użytkowania. Nowa zabudowa została wyznaczona poprzez uzupełnienie luk w zabudowie w ramach zwartych jednostek osadniczych. Ponadto zachowane zostały przeznaczenia w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

2.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Gołuchów nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w związku z czym brak jest podstaw do uwzględniania ich w planie ogólnym.

2.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie gminy Gołuchów nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego, w związku z czym brak jest podstaw do uwzględniania ich w planie ogólnym.

2.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

W zakresie energii elektroenergetycznej

Na terenie gminy Gołuchów występuje zróżnicowana infrastruktura elektroenergetyczna obejmująca linie średniego napięcia SN 15 kV oraz linie niskiego napięcia nn 0,4 kV – zarówno napowietrzne, jak i kablowe. Sieć ta uzupełniana jest przez stacje elektroenergetyczne SN/nn, rozmieszczone głównie w obszarach zabudowanych i rolniczych. Dla planowanych inwestycji nie przewiduje się konieczności wyznaczania nowych terenów pod obiekty krajowej sieci przesyłowej. W planie ogólnym uwzględniono istniejącą infrastrukturę energetyczną. Zgodnie z zapisami planu każda strefa planistyczna dopuszcza tereny infrastruktury technicznej, możliwa więc będzie rozbudowa i modernizacja systemu. W pasach technologicznych od linii napowietrznych nie przewiduje się nowej zabudowy.

Przez południowo-zachodnią część gminy przebiega jedna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV (Pleszew - Ostrów).

W zakresie zaopatrzenia w gaz

Na terenie gminy znajdują się gazociągi średniego oraz wysokiego ciśnienia będące własnością Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział w Poznaniu

W planie ogólnym uwzględniono istniejącą infrastrukturę gazową. Zgodnie z zapisami planu każda strefa planistyczna dopuszcza tereny infrastruktury technicznej, możliwa więc będzie rozbudowa i modernizacja systemu. W strefach kontrolowanych od gazociągów nie przewiduje się nowej zabudowy.

W zakresie rurociągów naftowych

Na terenie gminy Gołuchów nie występują rurociągi naftowe ani związana z nimi infrastruktura techniczna, taka jak stacje zasuw czy linie przesyłowe typu DN 500 lub DN 800, w związku z czym brak jest podstaw do uwzględniania ich w planie ogólnym

W zakresie linii kolejowej

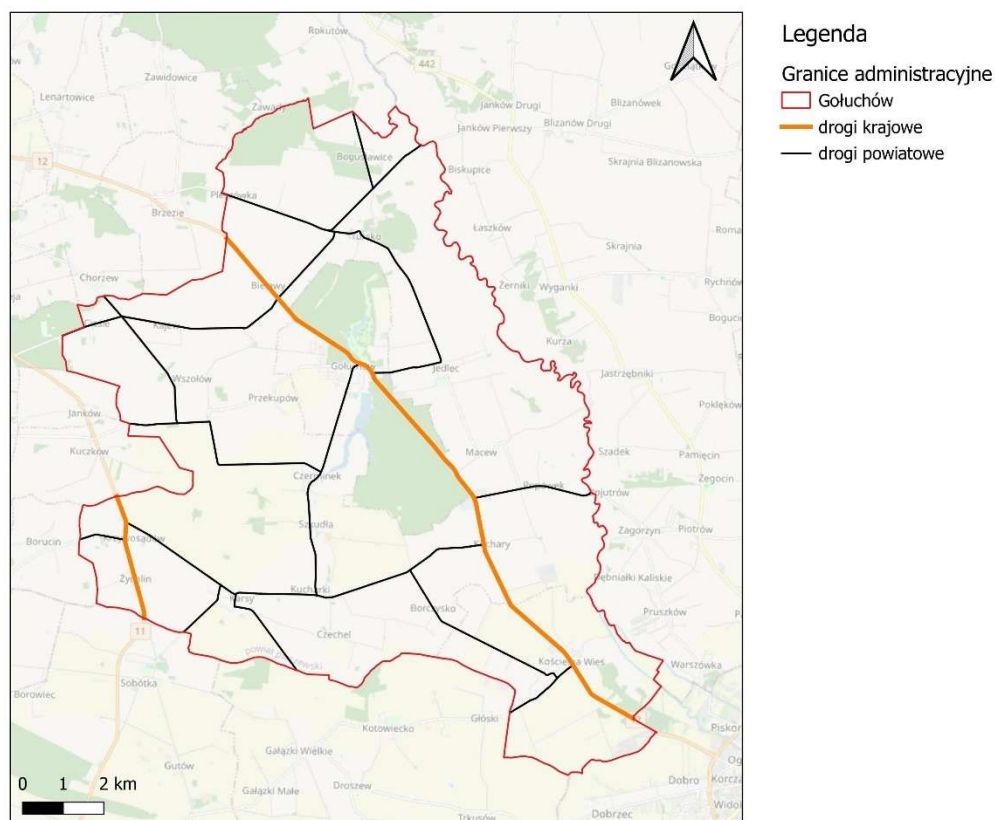
Przez teren gminy Gołuchów nie przebiega żadna linia kolejowa.

W zakresie szlaków transportowych

Przez gminę przebiegają dwie drogi krajowe:

- w zachodniej części gminy droga nr 11,
- przecinająca gminę w centralnej części droga nr 12.

Przez gminę nie przebiegają drogi wojewódzkie. Dla dróg krajowych i powiatowych przebiegających przez teren gminy Gołuchów wyznaczono strefę komunikacyjną oraz strefę infrastrukturalną.



Ryc. 8. Sieć drogowa dróg krajowych i powiatowych w granicach gminy Gołuchów

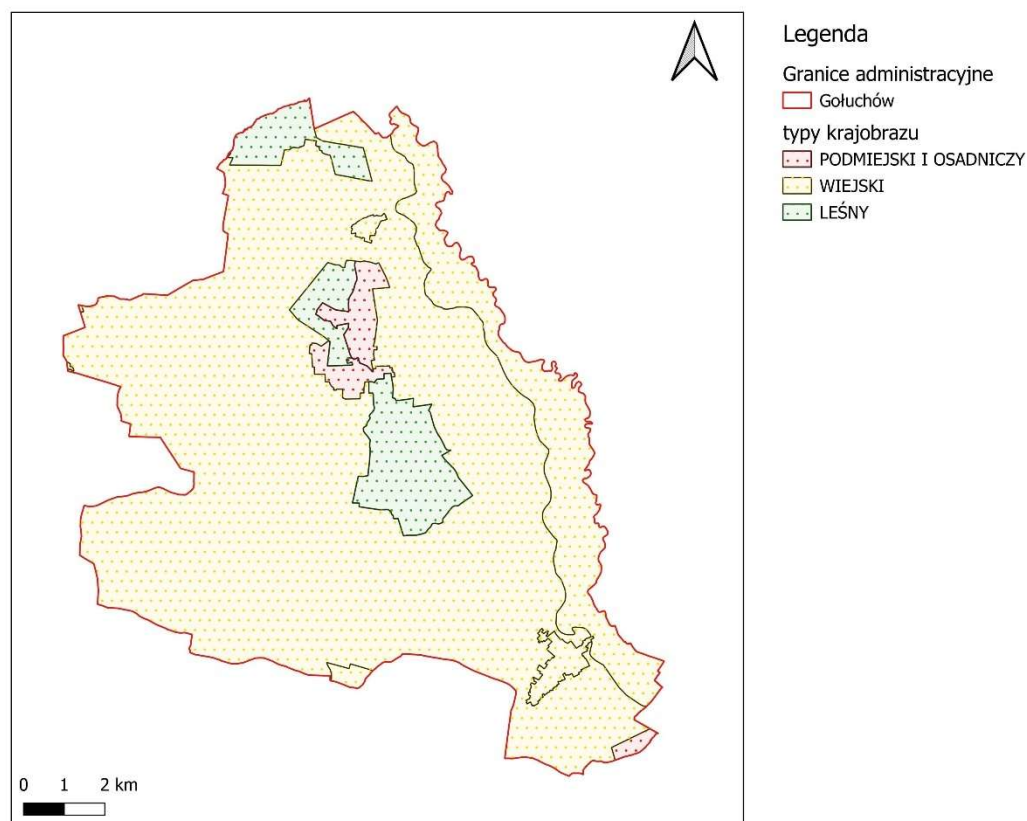
2.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

W dniu 27 marca 2023 r. Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwalił Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego (Uchwała Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego).

Według „Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego” gmina Gołuchów położona jest w następujących typach krajobrazu:

- 8e – podmiejski i osadniczy – wielkoobszarowe zespoły pałacowo-parkowe i klasztorne oraz inne komponowane układy architektury, zieleni i wód;
- 8d – podmiejski i osadniczy – zróżnicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolniczych;
- 8c – podmiejski i osadniczy – miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim;
- 6g – wiejski z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim;
- 6e – wiejski z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk;
- 6c – wiejski z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola;
- 6b – wiejski z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk;
- 3b – leśny z przewagą siedlisk lasowych;

- 3a – leśny z przewagą siedlisk borowych.



Ryc. 9. Typy krajobrazów na terenie gminy Gołuchów. Opracowanie własne na podstawie „Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego”

W granicach gminy występuje krajobraz priorytetowy Gołuchów (ID_974), który obejmuje Zamek w Gołuchowie wraz z parkiem pałacowym. W planie ogólnym przyjęto w przeważającej części strefę zieleni i rekreacji oraz w niewielkim fragmencie strefę SU, SI i SJ, ogranicza to intensywną zabudowę oraz wspiera formy zagospodarowania sprzyjające ochronie walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Strefy funkcjonalne z przeznaczeniem pod zabudowę zostały wyznaczone w taki sposób, aby zachować walory krajobrazowe gminy. Planowane parametry i wskaźniki dla nowej i istniejącej zabudowy odzwierciedlają stan faktyczny zagospodarowania.

2.24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

W zakresie rzeźby terenu i złóż kopalin

W planie ogólnym uwzględniono uwarunkowania wynikające z rzeźby terenu, co pozwala na właściwy spływ wód opadowych i roztopowych. W miejscach cennych ekspozycji widokowych nie przewiduje się przekształceń rzeźby terenu.

W zakresie klimatu i warunków akustycznych

Plan ogólny nie wprowadza szczegółowych ustaleń w zakresie zaopatrzenia w ciepło czy odległości zabudowy od dróg. Aspekty te będą rozpatrywane na etapie sporządzania

planów miejscowych. W planie ogólnym usankcjonowano istniejące tereny zieleni, w tym m. in. parki i lasy.

W zakresie odnawialnych źródeł energii

W planie ogólnym dopuszczono lokalizację terenów elektrowni słonecznej oraz wiatrowej, co pozwoli na rozwój OZE i docelowo wymianę źródeł ciepła na bezemisyjne. Rozróżniono dwa typy SO w gminie - SO, na których w profilu dodatkowym dopuszczono tereny elektrowni energii ze źródeł odnawialnych i biogazowni oraz SO, na których nie dopuszczono terenów elektrowni i biogazowni. Do drugiej kategorii zaliczono wszystkie tereny użytków leśnych, tereny objęte formami ochrony przyrody, tereny leżące na obszarach zagrożonych powodzią oraz tereny ponadlokalnych i lokalnych korytarzy ekologicznych (wskazanych dotychczas w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów). Wyjątek stanowi parę nieruchomości położonych w obszarze chronionego krajobrazu, dla których wydano już decyzje o lokalizacji elektrowni słonecznych - w tym przypadku dopuszczono to przeznaczenie w profilu funkcjonalnym. Zaznaczyć należy, że na SO nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy, a więc nie ma ryzyka powstania na tych terenach inwestycji w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych

Poprzez wyznaczenie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych dla stref, zachowana będzie możliwość odpowiedniej infiltracji wód do gruntu. W planie ogólnym na terenach podmokłych, w dolinach cieków wprowadzono strefy otwarte. Ponadto plan ogólny w strefach otwartych sankcjonuje istniejące zbiorniki wodne, które zwiększają retencję i wzbogacają krajobraz.

W zakresie gleb

W planie ogólnym ograniczono przekształcanie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, zwłaszcza na terenach gruntów chronionych II-III, które wyłączono z zabudowy (z wyłączeniem stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową). Nowa zabudowa została wyznaczona poprzez uzupełnienie luk w zabudowie w ramach zwartych jednostek osadniczych.

W zakresie form ochrony przyrody i innych terenów cennych przyrodniczo

Plan ogólny poprzez harmonijne wyznaczenie stref otwartych i stref zabudowy dąży do utrzymania i ochrony najcenniejszych obszarów i obiektów chronionych. Na terenach stref zabudowy poprzez wyznaczenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej możliwe będzie wprowadzenie zieleni towarzyszącej.

W zakresie rolnictwa i leśnictwa

Tereny rolnicze gminy w planie ogólnym uwzględniono w strefach otwartych z zakazem zabudowy. Podobnie tereny lasów, które zaliczono także do stref otwartych – choć dodatkowo na tych terenach wyłączono możliwość lokalizacji elektrowni OZE. Uszczegółowienie przeznaczenia terenów stref otwartych będą realizowały plany miejscowe.

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej

Plan ogólny nie uszczegóławia sposobu prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej. Konkretnie rozwiązania będą przedstawiane w procedurze sporządzania planów miejscowych. Niemniej jednak wyznaczone strefy zabudowy w zwartych strukturach jednostek osadniczych, w dużej mierze z wykształconą już infrastrukturą techniczną, zapewnią prowadzenie racjonalnej i efektywnej gospodarki wodno-ściekowej poprzez optymalizację kosztów związanych z budową i eksploatacją tej infrastruktury.

W zakresie dziedzictwa kulturowego

Plan ogólny poprzez wyznaczenie odpowiednich wskaźników takich jak: maksymalna powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy czy minimalna powierzchnia biologicznie czynna w strefach przeznaczonych pod zabudowę kształtuje ład przestrzenny, co pozwala na zachowanie tradycyjnej zabudowy i układów wiejskich. Wyznaczone strefy zaprojektowane zostały w taki sposób, że zachowana została integralność poszczególnych jednostek osadniczych.

W zakresie walorów krajobrazowych

W planie ogólnym wyznaczono minimalne powierzchnie biologicznie czynne, co na etapie sporządzania planów miejscowych, pozwoli na wyznaczenie zieleni naturalnej, zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej czy krajobrazowej, zwłaszcza w ramach istniejącej i projektowanej zabudowy. W planie ogólnym ograniczono rozproszenie zabudowy, co pozwoliło na zachowanie przejrzystości struktury przestrzennej.

3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

3.1. Zasady ogólne wyznaczenia stref planistycznych

Zakres planu ogólnego został określony w art 13a. ust. 4 pkt 1 i 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z nim określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne w zakresie profili funkcjonalnych i wartości nieprzekraczalnych parametrów zabudowy.

Plan ogólny gminy Gołuchów kontynuuje dotychczasową politykę przestrzenną gminy, dlatego wyznaczając strefy planistyczne brano pod uwagę ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie kierunku przeznaczenia i parametrów zabudowy oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów. Uwzględniono również istniejący stan zagospodarowania, uwarunkowania określone w art. 13b, zasięgi obszarów uzupełnienia zabudowy, wnioski złożone do plan ogólnego oraz potrzeby rozwoju gminy.

Należy mieć na uwadze, że przyjęty dla stref planistycznych katalog profili funkcjonalnych (podstawowych i dodatkowych) obejmuje możliwe do realizacji na etapie planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy przeznaczenia terenu. Jednak nie oznacza to, że wszystkie z nich zostaną zrealizowane na konkretnym terenie. Przy nadawaniu profili funkcjonalnych wskazano możliwie szeroki dla danej strefy planistycznej katalog funkcji, wykluczając jedynie zdecydowanie niewskazane dla danych miejsc przeznaczenia. Określenie konkretnych przeznaczeń funkcjonalnych nastąpi po

przeprowadzeniu szczegółowych analiz na etapie sporządzania planu miejscowego. Podobne podejście przyjęto dla określenia parametrów urbanistycznych. W strefach planistycznych, dla których określenie ich nie jest obligatoryjne, nie wskazywano parametrów. W przypadku pozostałych terenów nie oznacza to dowolności w przyszłym przyjmowaniu parametrów. Trzeba pamiętać, że określenie parametrów dla nowej zabudowy będzie wymagało przeprowadzenia szczegółowych analiz na etapie planu miejscowego lub na etapie ustalania decyzji o warunkach zabudowy. Oznacza to, że określone w planie ogólnym parametry nie zawsze zostaną wykorzystane w swoich maksymalnych wartościach, a w przypadku udziału powierzchni biologicznie czynnej w minimalnej wartości.

W przypadku wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej istotne jest, że jej minimalna wartość została określona w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Jednocześnie dopuszczono obniżenie tej wartości, w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi. W takim przypadku można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z rozporządzenia. W związku z tym na terenach objętych obowiązującymi planami miejscowymi w planie ogólnym przyjęta została wartość ustalona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

3.2. Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3

W § 3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów określono wytyczne na obliczenie chłonności. Zgodnie z nimi metoda powinna uwzględniać:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Istotą obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie jest jej następne porównanie z zapotrzebowaniem na zabudowę mieszkaniową wyliczonym dla gminy, dlatego wzór przyjęty dla obliczania chłonności powinien być spójny ze wzorem przyjętym do obliczenia zapotrzebowania.

Zapotrzebowanie obliczono na podstawie łącznej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie i prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca. W związku z tym kluczem do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie jest określenie jaka powierzchnia użytkowa mieszkań może zostać zrealizowana na tych terenach, a następnie podzielenie tej wartości przez prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca (43,31 m² dla gminy Gołuchów), aby otrzymać wynik w osobach.

Chłonność wyliczono uwzględniając:

1. powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie,

2. maksymalną nadziemną intensywność zabudowy określoną dla tych terenów w strefach planistycznych, skorygowaną o wskaźnik korygujący z analizy istniejącej zabudowy,
3. rodzaj zabudowy - uwzględniony przez wyliczenie wskaźnika proporcji między powierzchnią zabudowy mieszkaniową a całkowitą z analizy istniejącej zabudowy,
4. prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami,
5. stosunek powierzchni użytkowej zabudowy do powierzchni całkowitej zabudowy - przyjęty na podstawie aktualnych projektów budowlanych jako 0,8.

Tereny niezabudowane, w tym luki w zabudowie wyznaczono na terenach objętych:

- obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w granicach przeznaczeń terenów z zabudową mieszkaniową,
- obszarami uzupełnienia zabudowy.

Tereny te wyznaczono o dokładności do działki ewidencyjnej, uwzględniając nieruchomości niezagospodarowane. Jako luk w zabudowie nie traktowano terenów zagospodarowanych w sposób uzupełniający dla zabudowy mieszkaniowej. To znaczy, że działki bez budynków, ale zagospodarowane np. jako ogród lub parking nie stanowią luk w zabudowie.

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w gminie wynosi 193,5 ha, w tym 135,6 ha objętych jest planami miejscowymi.

Dla uwiarygodnienia wyniku obliczeń oraz uwzględnienia intensywności i sposobu zagospodarowania terenów zabudowanych przeprowadzono analizę zabudowy istniejącej. Analizie poddano łącznie 980 działek budowlanych reprezentujących zabudowę leżącą na obszarach:

- obowiązujących planów miejscowych,
- uzupełnienia zabudowy,

oraz reprezentujących różne rodzaje zabudowy mieszkaniowej:

- wielorodzinną,
- jednorodzinną,
- zagrodową.

Analizę przeprowadzono w oparciu o dane dotyczące budynków pozyskane z bazy danych ewidencji gruntów i budynków oraz z bazy danych obiektów topograficznych.

Dla każdej działki budowlanej z wybranej próbki badawczej obliczono wskaźniki wykorzystania maksymalnej intensywności zabudowy (1) oraz wskaźniki udziału zabudowy mieszkaniowej w całej intensywności zabudowy działki budowlanej (2). Ze względu na duże zróżnicowanie działek budowlanych, ostateczny wskaźnik (przyjęty dla obliczania chłonności) określono w oparciu o medianę danej analizy, czyli wartość środkową. Mediana pokazuje parametr, który występuje najczęściej w typowych warunkach. Przyjęcie średniej w przypadku dużego zróżnicowania danych mogłoby prowadzić do zawyżenia lub zaniżenia rzeczywistego obrazu.

Ad. 1. Wskaźniki wykorzystania maksymalnej intensywności zabudowy

Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy określony w strefie planistycznej nie zostanie zrealizowany na każdej działce budowlanej. Przyjęcie go do obliczenia chłonności znacznie zawyżyłoby wynik, dlatego dla uwiarygodnienia obliczeń przyjęto wskaźnik korygujący. Dla każdej działki budowlanej określono wskaźnik intensywności istniejącej

zabudowy i porównano go z maksymalną intensywnością zabudowy dopuszczoną na danym terenie w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - ze wskaźnikiem wyznaczonym dla strefy planistycznej na podstawie zabudowy sąsiedniej. Na tej podstawie wyznaczono wskaźnik korygujący osobno dla terenów:

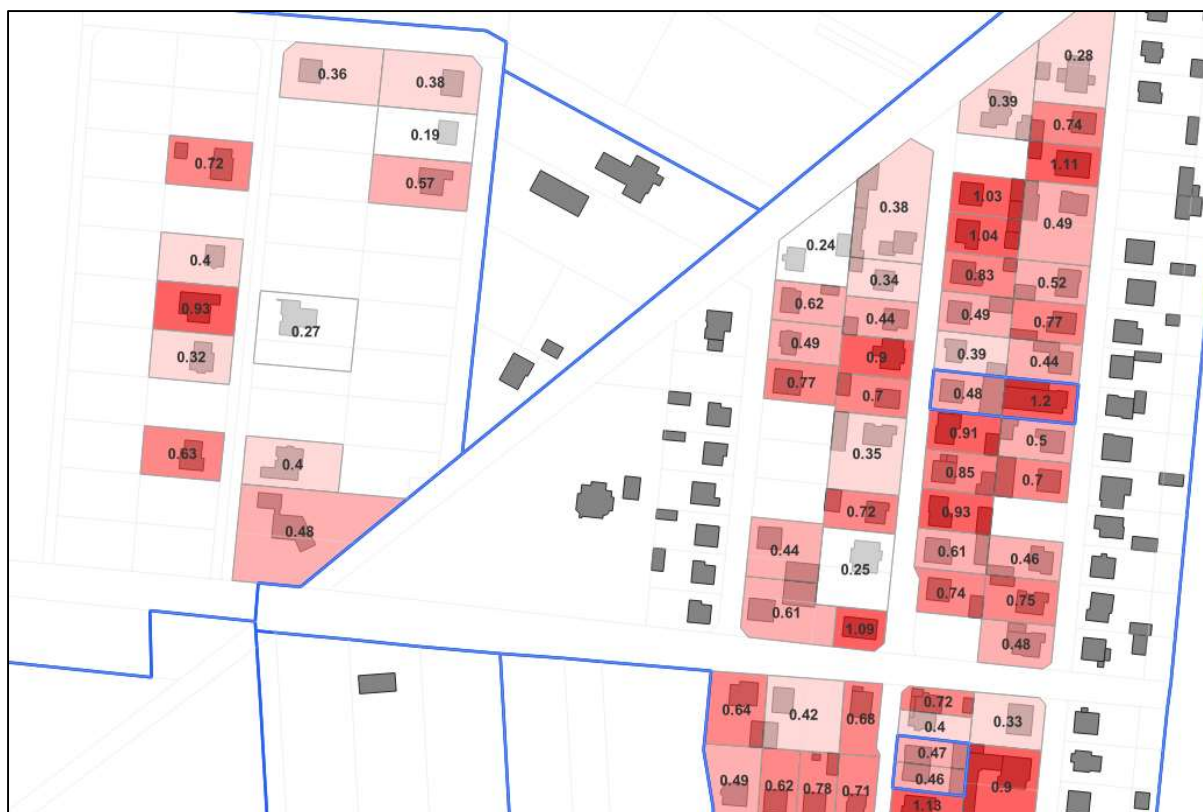
- objętych obowiązującymi mpzp - wskaźnik korygujący 0,41,
- w granicach wyznaczonego OUZ - wskaźnik korygujący 0,45.

Przykładowy fragment analizy

Intensywność zabudowy działek budowlanych (czarne etykiety) a maksymalna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej (niebieskie etykiety):



Wskaźnik wykorzystania maksymalnej intensywności zabudowy na danej działce budowlanej:



Ad. 2. Wskaźniki udziału zabudowy mieszkaniowej w całej intensywności zabudowy działki budowlanej

Rodzaj zabudowy oraz funkcje określone dla danego terenu wiążą się z możliwością sytuowania budynków niemieszkalnych, które towarzyszą zabudowie mieszkaniowej. Przy obliczaniu chłonności chcemy uwzględnić tylko powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej, dlatego wyznaczono wskaźnik korygujący, który określa udział powierzchni mieszkaniowej w zabudowie na danym terenie w rozbiciu na typy zabudowy. Dla każdej działki budowlanej z próbki badawczej obliczono wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej oraz wskaźnik intensywności całej zabudowy, a następnie obliczono proporcję między tymi wskaźnikami. W przypadku zabudowy jednorodzinnej wskaźnik zaniżono w stosunku do mediany z obliczeń - w nowobudowanych domach garaż jest często wbudowany w budynek mieszkalny (w danych dla całego budynku przypisana jest funkcja mieszkalna), dodatkowo w zabudowie mieszkalnej 30% powierzchni użytkowej może stanowić funkcja usługowa. Dla zabudowy wielorodzinnej przyjęto wskaźnik jak dla zabudowy jednorodzinnej, ponieważ ten typ zabudowy nie jest powszechnie reprezentowany w gminie, a luk w zabudowie umożliwiających realizację budynków wielorodzinnych jest tylko kilka. Przyjęto następujące wskaźniki:

- dla zabudowy wielorodzinnej - wskaźnik korygujący 0,8,
- dla zabudowy jednorodzinnej - wskaźnik korygujący 0,8,
- dla zabudowy zagrodowej - wskaźnik korygujący 0,37.

Przykładowy fragment analizy:

The map displays a residential area with building footprints and numerical values. The buildings are arranged in several clusters. Some buildings are highlighted in yellow, and others in pink. Numerical values are placed near or inside the buildings, ranging from 0 to 1. The map shows a street grid and various building shapes and sizes.

Key features include:

- Buildings with numerical values: 0.87, 1, 0.81, 0.73, 0.78, 0.88, 0.84, 0.67, 0.66, 0.58, 0.35, 0.68, 0.85, 0.66, 0.59, 0.81, 0.63, 0.36, 0, 0.81, 0.64, 0.7, 0.41, 0.76, 0.62, 0.67, 0.78, 0.85, 0.83, 0.46, 0.53, 0.73, 0.59, 0, 0.79, 0.74, 1, 0.61, 0.93, 0.69, 0.69, 0.58, 1, 0.
- Buildings highlighted in yellow: 0.87, 0.81, 0.73, 0.78, 0.88, 0.84, 0.67, 0.66, 0.58, 0.35, 0.68, 0.85, 0.66, 0.59, 0.81, 0.63, 0.36, 0.81, 0.64, 0.7, 0.41, 0.76, 0.62, 0.67, 0.78, 0.85, 0.83, 0.46, 0.53, 0.73, 0.59, 0.79, 0.74, 1, 0.61, 0.93, 0.69, 0.69, 0.58, 1, 0.
- Buildings highlighted in pink: 0, 0.

Dla nowych terenów inwestycyjnych o znacznej powierzchni lub dużej miąższości wskazanych w planach miejscowych, w szczególności pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, a także dla terenów pod zabudowę zagrodową (w tym tych z ograniczoną przez zapisy planu możliwością podziałów działek) zastosowano dodatkowo wskaźnik uwzględniający prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a funkcjami usługowymi, związanymi z prowadzeniem działalności rolniczej lub z koniecznością przeznaczenia części terenów pod wewnętrzny układ komunikacyjny. Przyjęto wskaźnik 0,5.

Ostateczny wzór zastosowany do obliczenia chłonności terenu niezabudowanego lub luki w zabudowie

$$\text{chłonność} = (\text{pow} \times \text{max_int} \times \text{wsk_wykorzystania_max_int} \times \text{wsk_udziału_zab_mieszk} \times \text{wsk_propor_funk} \times \text{wsk_pow_uzyt}) / \text{średnia_powierzchnia_mieszkania_na_osobe}$$

pow - powierzchnia terenu niezabudowanego lub luki w zabudowie

max_int - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla terenu w strefie planistycznej

wsk_wykorzystania_max_int - wskaźnik z analizy wykorzystania maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy

wsk_udziału_zab_mieszk - wskaźnik z analizy udziału zabudowy mieszkaniowej w całej zabudowie danej działki budowlanej

wsk_propor_funk - wskaźnik proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi

wsk_pow_uzyt - przejście z powierzchni całkowitej na powierzchnię użytkową budynku

średnia_powierzchnia_mieszkania_na_osobe - powierzchnia przyjęta zgodnie z uwzględnioną przy obliczaniu zapotrzebowania

Chłonność dla całej gminy stanowi sumę chłonności wyliczonej dla każdego terenu niezabudowanego lub luki w zabudowie.

Chłonność sumaryczna terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie wynosi 5142 osoby, co stanowi 163% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. W związku z tym, poza terenami przeznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych pod funkcje mieszkaniowe oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy, w planie ogólnym nie wyznaczono nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Zaznaczyć należy, że strefy planistyczne dopuszczające zabudowę mieszkaniową znajdujące się poza obowiązującymi planami miejscowymi i poza obszarami uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone tylko dla istniejącej już zabudowy mieszkaniowej na podstawie inwentaryzacji stanu istniejącego.

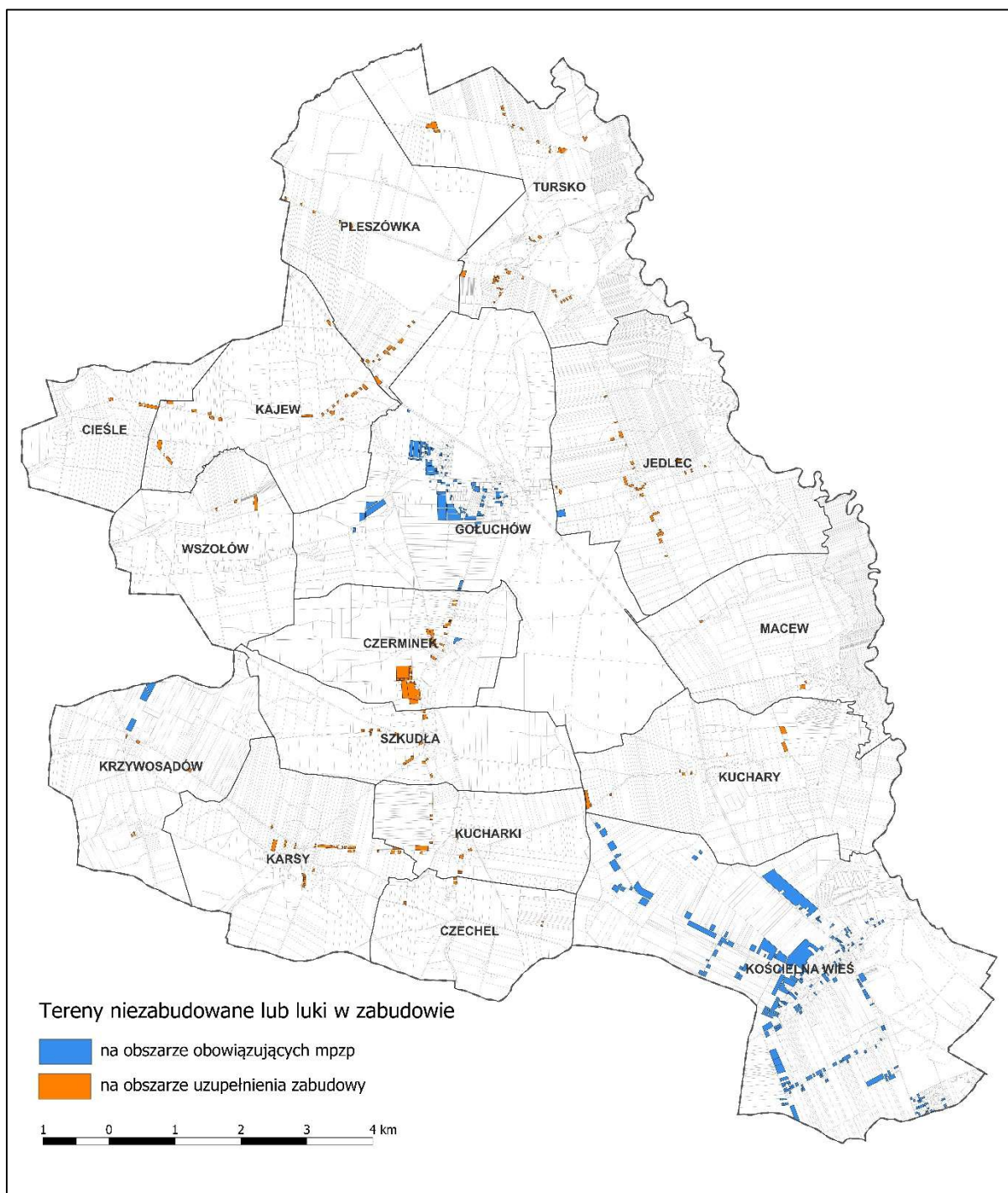
Szczegółowy wynik obliczeń chłonności:

Chłonność na obszarach obowiązujących mpzp	3319 osoby
w poszczególnych mpzp (w osobach)	
XXVI/219/2001	14
V/33/2003	60
XXIX/192/2005	118
V/42/2007	1849
X/75/2007	168
XIII/97/2007	586
XXVI/222/2009	170
XIII/138/2012	10
XXXIII/390/2014	10
XI/92/2015	16
XV/151/2016	218
XVI/168/2016	28
XXIX/263/2021	4
XXXVIII/347/2022	37
VII/65/2024	17
LVI/518/2024	14
Chłonność na obszarach uzupełnienia zabudowy	1823 osób

Szczegółowy wynik obliczeń chłonności w podziale na typy zabudowy:

zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	40 osób
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	4632 osoby
zabudowa zagrodowa	470 osoby

Tereny niezabudowane, w tym luki w zabudowie uwzględnione przy liczeniu chłonności:



3.3. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zostało obliczone zgodnie ze wzorem

$$\text{ZAP} = M_{20} - \text{PUM}_0 / P_{20}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Liczba mieszkańców zgodnie z danymi GUS

rok 2024 – **11 023**

Liczba mieszkańców			
2004	2014	2024 - GUS	2044 – prognoza GUS
9 693	10 422	11 023	11 173
Powierzchnia użytkowa mieszkań			
2004	2014	2024 - GUS	2044
233 675	312 208	371 567	-

Prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną GUS „Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060”.

Prognozowana liczba mieszkańców w roku 2044 – 11 173

Przyjęte dane powiększono o 5%.

$$M_{20} = 11\,173 \text{ powiększone o } 5\% = \mathbf{11\,732}$$

PUM_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie, zgodnie z danymi GUS na rok 2024 wynosi **371 567 m²**

Prognozowania powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona wg poniższych wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - 2P_{-20}$$

gdzie:

P0 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P-10 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P-20 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

P₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań / liczba mieszkańców na rok 2024

$$P_0 = 371\,567 / 11\,023 = 33,71$$

Powierzchnia użytkowa mieszkań – 312 208 / liczbę mieszkańców - rok 2014 (wg GUS)

$$P_{-10} = 312\,208 / 10\,422 = 29,96$$

Powierzchnia użytkowa mieszkań – 233 675 / liczbę mieszkańców - rok 2004 (wg GUS)

$$P_{-20} = 233\,675 / 9\,693 = 24,11$$

(Wybieramy korzystniejsze)

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$3 \times 33,71 - 2 \times 29,96 = 101,13 - 59,92 = 41,21 \text{ powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

$$P_{20} = 2 \times 33,71 - 1 \times 24,11 = 67,42 - 24,11 = 43,31 \text{ powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca (docelowe)}$$

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

$$11\,732 - (371\,567 / 43,31) = 11\,732 - 8\,579,24 = \underline{\underline{3\,152,76 \text{ osób}}}$$

3.4. PORÓWNANIE SUMY CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE Z ZAPOTRZEBOWANIEM NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Zgodnie z powyższymi wyliczeniami zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi **3 152,76 osoby w zaokrągleniu 3 153**.

Zgodnie z art. 13d ust 2 ustawy w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Przedział od 70% do 130% przedstawia się następująco:

Zapotrzebowanie na nową zabudowę – 3 153 osób	
70%	130%
2 207 osób	4099 osób

Chłonność sumaryczna terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie wynosi 5142 osoby, co stanowi 163% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. W związku z tym, poza terenami przeznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych pod funkcje mieszkaniowe oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy, w planie ogólnym nie wyznaczono nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę (130%)	Chłonność w MPZP	Chłonność w OUZ
4099 osób	3319 osób	1823 osób

4. WYZNACZENIE STREF PLANISTYCZNYCH

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wyznaczone zostały przede wszystkim w Gołuchowie i Kościelnej Wsi zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi. Zabudowa wielorodzinna o największej wysokości i intensywności to istniejące już budynki w Kościelnej Wsi, przy granicy z Kaliszem. Bloki wielorodzinne znajdują się również

w Gołuchowie. Na paru terenach w tej miejscowości obowiązujące plany miejscowe dopuszczają powstanie nowej zabudowy wielorodzinnej. W pozostałych obrębach SW wyznaczono dla działek ewidencyjnych z istniejącą zabudową wielorodziną, zazwyczaj nieprzekraczającą 2-3 kondygnacji. Dla takich nieruchomości, nie objętych planami miejscowymi, przyjęto jednolite parametry, wypracowane w wyniku analiz istniejącej zabudowy, jako standard gminny - maksymalny udział powierzchni zabudowy 30%, maksymalna wysokość zabudowy 10 m, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,6, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%. Wyjątek stanowią nieruchomości, które w niewielkim stopniu przekroczyły przyjęte standardowe wielkości, przykładowo mają trzy kondygnacje lub większą istniejącą powierzchnię zabudowy, wtedy parametry przyjęto zgodnie ze stanem istniejącym.

W zakresie profili dodatkowych dla SW nie dopuszczono terenu handlu wielkopowierzchniowego. Z punktu widzenia przestrzenno-funkcjonalnego jego lokalizacja w wyznaczonych strefach, które w większości obejmują zainwestowane nieruchomości, nie jest wskazana. Dla niektórych SW funkcjonalny profil dodatkowy ograniczono również o teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ)

Strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowią ważny element w przestrzeni gminy. Zgodnie z polityką przestrzenną wyrażoną w obowiązujących planach miejscowych zapewniają możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowej. SJ zostały wyznaczone w niemal każdym obrębie geodezyjnym gminy, również na pojedynczych nieruchomościach z istniejącą zabudową, poza planami miejscowymi i obszarami uzupełnienia zabudowy. Dla SJ wyznaczonych na obszarach obowiązujących planów miejscowych przyjęto parametry zgodnie z zapisami planów. Natomiast dla SJ w obszarach uzupełnienia zabudowy lub wyznaczonych dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto jednolite parametry, wypracowane w wyniku analiz istniejącej zabudowy, jako standard gminny - maksymalny udział powierzchni zabudowy 25%, maksymalna wysokość zabudowy 9 m, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,5, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%. Wyjątek stanowią nieruchomości, które w niewielkim stopniu przekroczyły przyjęte standardowe wielkości, przykładowo mają trzy kondygnacje lub większą istniejącą powierzchnię zabudowy, wtedy parametry przyjęto zgodnie ze stanem istniejącym.

W zakresie profili dodatkowych dla SJ nie dopuszczono terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

Zabudowa zagrodowa stanowi powszechny typ zabudowy w większości miejscowości gminy. Większość nieruchomości leżących poza zwartymi obszarami zabudowy to gospodarstwa rolne z istniejącą zabudową mieszkaniową. Delimitacja granic SZ w przypadku takich nieruchomości oparta została o analizę przebiegu granic działek ewidencyjnych, granic użytków gruntowych oraz o stan istniejący na podstawie ortofotomapy. W ramach SZ uwzględniono budynki mieszkalne, budynki związane z działalnością rolniczą, pozostałe budynki towarzyszące oraz sposób zagospodarowania terenu przy zabudowaniach. Również dla tych stref wypracowano standard gminnych parametrów urbanistycznych - maksymalny udział powierzchni zabudowy 30%, maksymalna wysokość zabudowy 10 m, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,6, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%

i zastosowano go dla wszystkich nieruchomości (poza obszarami ujętymi w planach miejscowych, dla których przyjęto parametry zgodnie z zapisami tych planów). Dla stref, w których istniejąca zabudowa przekraczała standardowe parametry, odpowiednio je zwiększono.

W zakresie profili dodatkowych dla SZ nie dopuszczono terenu wielkotowarowej produkcji rolnej.

Strefa usługowa (SU)

Strefa usługowa wyznaczona została dla usług publicznych i komercyjnych. Wskazano ją dla obiektów istniejących oraz dla umożliwienia rozwoju poszczególnych miejscowości. Nowe tereny pod inwestycje usługowe wyznaczono głównie zgodnie z zapisami obowiązujących planów miejscowych. Poza planami miejscowymi dla wyznaczonych SU przyjęto standardowe parametry urbanistyczne - maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%, maksymalna wysokość zabudowy 10 m, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,8, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%.

Dla części stref SU profile funkcjonalne ograniczono o teren składów i magazynów.

Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)

Nie została wyznaczona w granicach gminy.

Strefa gospodarcza (SP)

Strefy gospodarcze zostały wyznaczone zgodnie z przeznaczeniem terenu pod funkcje przemysłowe w planach miejscowych oraz zgodnie z dotychczasową polityką rozwoju gminy. Największe nowe tereny inwestycyjne w ramach SP wyznaczono w obrębach: Kościelna Wieś, Kuchary, Macew, Krzywosądów, Cieśle, Tursko i Pleszówka. Przyjęto standardowe parametry urbanistyczne dla SP (poza planami miejscowymi) - maksymalny udział powierzchni zabudowy 60%, maksymalna wysokość zabudowy 12 m, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,2, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%.

Strefa produkcji rolnej (SR)

Rolnictwo należy do istotnych działalności w gminie. Większość terenów użytkowanych na cele rolne ujęta została w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową i w strefach otwartych (które w profilu podstawowym zawierają teren rolnictwa z zakazem zabudowy). Natomiast strefy produkcji rolnej wskazane zostały na terenach dużych zakładów rolnych, częściowo na obiektach po państwowych gospodarstwach rolnych oraz na nieruchomościach zabudowanych budynkami związanymi z prowadzeniem działalności rolnej, ale bez budynków mieszkalnych. SR wyznaczone zostały także na stawach rybnych, aby umożliwić przeznaczenie tych terenów w planach miejscowych pod funkcje akwakultury i obsługi rybactwa.

Należy zaznaczyć, że obszar uzupełnienia zabudowy w niewielkim stopniu obejmuje SR, w konsekwencji dalszy rozwój zabudowy na tych terenach zależny będzie od uchwalenia planów miejscowych. W planie ogólnym dla tych stref przyjęto standardowe parametry urbanistyczne - maksymalny udział powierzchni zabudowy 60%, maksymalna wysokość zabudowy 12 m, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,2, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%. Wyjątek stanowią stawy rybne, dla których przyjęto niższe parametry zabudowy.

W zakresie profili dodatkowych dla SR nie dopuszczono terenu elektrowni wiatrowej, ani terenu elektrowni wodnej.

Strefa infrastrukturalna (SI)

Strefa infrastrukturalna wyznaczona została dla wszystkich terenów infrastruktury o powierzchni większej niż 5000 m². Objęte nią zostały również nieruchomości o mniejszej powierzchni - w przypadku obiektów już istniejących lub w wyniku potrzeby zachowania parametru powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla tych obiektów w planach miejscowych.

SI wyznaczono również na działkach dróg powiatowych o klasie lokalnej. Działanie to ma na celu zabezpieczenie i podkreślenie znaczenia ponadlokalnego układu komunikacyjnego w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Dla części stref SI profile funkcjonalne ograniczono o teren usług i teren produkcji.

Strefa zieleni i rekreacji (SN)

Strefa zieleni i rekreacji wyznaczona została dla terenów parków, obiektów sportowych, ogrodów działkowych i innych terenów rekreacji. Strefy te o największej powierzchni znajdują się w obrębie Gołuchów, Czerminiek i Szkudła. W Gołuchowie obejmują zamek wraz z parkiem, w obrębach Czerminiek i Szkudła zabezpieczają teren pod potencjalną lokalizację pola golfowego. Dla SN określono jedynie obligatoryjny parametr minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Takie podejście ma zapewnić elastyczność planu ogólnego, która jest ważna dla niezaplanowanych jeszcze inwestycji. Warto podkreślić, że SN (poza niewielkimi wyjątkami) nie są objęte obszarami uzupełnienia zabudowy, więc powstanie nowych inwestycji kubaturowych będzie wymagało przeprowadzenia szczegółowych analiz na etapie sporządzania planów miejscowych.

Profile funkcjonalne stref SN zróżnicowano w zależności od lokalizacji strefy i jej docelowego przeznaczenia zgodnie z polityką przestrzenną gminy.

Strefa cmentarzy (SC)

Strefy cmentarzy wyznaczone zostały przede wszystkim na cmentarzach funkcjonujących, jak i na terenach dawnych cmentarzy (w Tursku). Wśród parametrów urbanistycznych określono tylko obligatoryjną minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 30%.

Strefa górnictwa (SG)

Nie została wyznaczona w granicach gminy.

Strefa otwarta (SO)

Strefa otwarta zdecydowanie dominuje w gminie pod względem powierzchni. W jej granicach znajdują się przede wszystkim tereny rolne, tereny lasów, tereny wód, tereny elektrowni wiatrowych, drogi, infrastruktura. Rozróżniono dwa typy SO w gminie - SO, na których w profilu dodatkowym dopuszczono tereny elektrowni energii ze źródeł odnawialnych (oprócz terenu elektrowni geotermalnej, której nie dopuszczono w strefach SO w gminie) i biogazowni oraz SO, na których nie dopuszczono terenów elektrowni i biogazowni. W ramach poszczególnych typów dodatkowo wykluczono lub dodano niektóre z profili funkcjonalnych, zgodnie z polityką przestrzenną gminy. Do kategorii bez terenów elektrowni i biogazowni zaliczono wszystkie tereny użytków leśnych, tereny objęte formami ochrony

przyrody, tereny leżące na obszarach zagrożonych powodzią oraz tereny ponadlokalnych i lokalnych korytarzy ekologicznych (wskazanych dotychczas w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów). Wyjątek stanowi parę nieruchomości położonych w obszarze chronionego krajobrazu, dla których wydano już decyzje o lokalizacji elektrowni słonecznych - w tym przypadku dopuszczono to przeznaczenie w profilu funkcjonalnym. Zaznaczyć należy, że na SO nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy, a więc nie ma ryzyka powstania na tych terenach inwestycji w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Strefa komunikacyjna (SK)

Strefą komunikacyjną objęto tereny dróg krajowych klasy głównej i dróg powiatowych klasy zbiorczej zgodnie z działkami ewidencyjnymi lub użytkami gruntowymi tych dróg.

W zakresie profili dodatkowych dla SK nie dopuszczono terenu usług handlu detalicznego, terenu usług gastronomii, ani terenu usług turystyki.

5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) zostały wyznaczone w planie ogólnym gminy Gołuchów, ponieważ stanowią jeden z warunków koniecznych dla możliwości ustalenia decyzji o warunkach zabudowy dla nowych inwestycji. Ma to znaczenie dla wielu miejscowości w gminie, ponieważ poza obrębami Gołuchów i Kościelna Wieś niewiele miejscowości jest objętych planami miejscowymi. Mając na uwadze potrzebę racjonalnego wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zapobieganie rozlewaniu się zabudowy, należy umożliwić rozwój nowej zabudowy w pobliżu wszystkich terenów już zainwestowanych o większym skupieniu budynków.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z przepisami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. "Bazowe" granice OUZ zostały wyznaczone z wykorzystaniem informacji o budynkach pozyskanych z:

ewidencji gruntów i budynków,

bazy danych obiektów topograficznych w skali 1:10000.

Bazowy OUZ wyznaczony dla gminy Gołuchów ma powierzchnię 450,08 ha. Zgodnie z ww. rozporządzeniem istnieje możliwość poszerzenia bazowego OUZ, w przypadku gminy Gołuchów wartość dopuszczonego poszerzenia wynosi 148,36 ha.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wskazały na zasadność poszerzenia bazowego OUZ. Poszerzenia tego dokonano w miejscach luk w zabudowie i na zainwestowanych działkach poprzez dostosowanie granic OUZ do granic działek ewidencyjnych lub wielkości i geometrii umożliwiającej powstanie nowych inwestycji w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. OUZ poszerzono również na nieruchomości, dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy dopuszczające lokalizację zabudowy mieszkaniowej - dokonano tego zawsze w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, poprzez poszerzenie bazowego OUZ.

OUZ nie wyznaczono na terenach objętych obowiązującymi planami miejscowymi.

Wynikowy obszar uzupełnienia zabudowy ma powierzchnię 286,3 ha. Powierzchnia ta jest mniejsza niż bazowego OUZ, ponieważ zrezygnowano z wyznaczenia OUZ na obszarach objętych obowiązującymi planami miejscowymi. Ponadto dostosowano granice OUZ do wyznaczonych stref planistycznych (m.in. rezygnując z OUZ w strefach otwartych).

Z dopuszczalnej wartości poszerzenia granic OUZ pozostało 26 ha.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony dla gminy Gołuchów w stosunku do bazowego OUZ:

