

Projekt

z dnia 19 maja 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY GOŁUCHÓW**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gołuchów
w rejonie ulicy Mickiewicza, ulicy Reymonta, ulicy Jarmickiego oraz w rejonie ulicy Kościuszki - ETAP I**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zmianami) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami) w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Gminy Gołuchów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gołuchów, w rejonie ulicy Mickiewicza, ulicy Reymonta, ulicy Jarmickiego oraz w rejonie ulicy Kościuszki - ETAP I, 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., składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, rysunku planu w skali 1:1000, będącej załącznikiem Nr 1 do uchwały, składającej się z:
 - a) załącznika nr 1A – rejon ulicy Mickiewicza i ulicy Reymonta,
 - b) załącznika nr 1B – rejon ulicy Jarmickiego;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego załącznikiem nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, będących załącznikiem elektronicznym nr 4 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określono na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 1A i 1B do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały Nr XII/114/2020 Rady Gminy Gołuchów z dnia 27 stycznia 2018 r. zmienionej uchwałą nr XL/361/2022 z 25 sierpnia 2022 r., z wyłączeniem terenu przy ul. Kościuszki oraz części działki nr ewid. 212/13 i drogi wytyczonej na części działek nr 217/52, 217/66, 821, 217/194, 232/4, 233,356.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które 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) **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);

- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy w której należy lokalizować budynek mieszkalny, usługowy lub mieszkalno-usługowy, ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 70% powierzchni frontowej elewacji frontowej budynku znajduje się przy linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię z dopuszczeniem lokalizowania schodów, pochylni, gzymsów, balkonów, wykuszy, tarasów itp., wysuniętych przed zewnętrzną ścianę budynku nie więcej niż 1,5; dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 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 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;

2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru planu

§ 3. 1. W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu, w tym również krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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;
- 4) 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV (o szer. 12 m, po 6 m na stronę od osi linii);
- 6) granice strefy ochrony archeologicznej zespołu stanowisk archeologicznych F;
- 7) zwymiarowanie wzajemnych odległości elementów zagospodarowania wyrażone w metrach;
- 8) przeznaczenia terenów.

2. Oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) tereny położone w granicach obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Rzeki Ciemnej”;
- 2) granice strefy oddziaływania linii radiowej;
- 3) granice stanowiska archeologicznego nr 8 (AZP 64-37/8).

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

§ 5. 1. 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 przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **9MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN/U**;
- 3) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**;

4) tereny dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **3KDD**;

5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW**.

2. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenia podstawowe poszczególnych terenów.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 5MN** w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, parkingi, drogi wewnętrzne;
- 3) możliwość zachowania istniejącej na działkach budowlanych zabudowy innej niż mieszkaniowa jednorodzinna z możliwością jej rozbudowy i przebudowy zgodnie z parametrami zabudowy określonymi dla terenów poniżej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) 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 i nadbudowy tych budynków;
- 4) rozbudowa budynku możliwa jest tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 5) ustala się realizację budynku mieszkalnego jako wolnostojącego; dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną tylko na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 6) ustala się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej jako wolno stojącej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego lub sytuowanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 900 m²;
- 8) ustalenia pkt 7 nie dotyczą przypadków wydzielenia działek:
 - a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
 - d) w celu wydzielenia dojazdów i dojazdów, dla których należy zachować minimalną szerokość 4,5 metra.

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 za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 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 mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 5) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi; dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanych 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 – 9,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczo-garażowych, gospodarczych i garaży oraz wiat – 7,0 m;
- 4) 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;
- 5) ustala się 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°;
- 6) ustala się stosowanie w budynkach gospodarczo-garażowych, gospodarczych i garażach oraz wiatdach dachów o spadku połaci do 45°;
- 7) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni, brązu i szarości;
- 8) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania tych budynków;
- 9) 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;
- 10) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki budowlanej;
- 11) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - 25 %;
- 12) ustala się maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą - 1,0;
- 13) ustala się minimalną intensywność zabudowy wynoszącą - 0,01;
- 14) ustala się możliwość realizacji wiat o powierzchni do 50 m².

5. Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej 900 m²;
- 2) ustala się szerokość krótszego boku nowo wydzielonej działki budowlanej minimum 18 m;
- 3) ustala się nowe granice podziału na działki budowlane, które muszą być wyznaczone pod kątem od 70 do 90 stopni w stosunku do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej.

6. W zakresie szczególnych zasad zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) ustala się strefę ochronną od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, o szerokości 6 m na stronę od osi linii, oznaczoną graficznie na rysunku planu a także pas terenu ochronnego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV wynoszący 3 m od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii;
- 2) w zakresie zagospodarowania w strefie ochronnej od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi, w terenie, w którym występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określone w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego i elektroenergetyki,

- b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych od osi linii 15 kV w odległościach mniejszych niż określają to przepisy odrębne i normy,
 - c) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia drzew;
- 3) ustalenia dotyczące strefy ochronnej od linii 15 kV określone w § 6 ust. 6 pkt 1 i 2 przestają obowiązywać po likwidacji linii lub jej skablowaniu;
- 4) w zakresie zagospodarowania pasa terenu ochronnego od linii elektroenergetycznych 0,4 kV:
- a) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych od osi linii 0,4 kV w odległościach mniejszych niż określają to przepisy odrębne i normy;
- 5) w granicach strefy oddziaływania linii radiowej pokazanej na rysunku planu, planowane inwestycje o wysokości równej lub wyższej niż 12,0 m podlegają uzgodnieniom na podstawie przepisów odrębnych.

7. Granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) cały obszar planu położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Ciemnej”;
- 2) na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązywania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych wyznaczonych w planie oraz dróg publicznych zlokalizowanych przy granicy planu, bezpośrednia obsługa komunikacyjna działek na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 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 prowadzonej w budynku mieszkalnym – minimum 1 miejsce postojowe na lokal usługowy;
- 3) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia działalności usługowej, nakazuje się zapewnić miejsca postojowe oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) część obszaru zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony archeologicznej zespołu stanowisk archeologicznych F, stanowiska archeologicznego nr 8 (ślady osadnictwa prawdopodobnie kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich) ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Gołuchów, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 – załącznik 1A;
- 2) w granicach strefy ochrony archeologicznej, o których mowa w ust. 9 pkt 1, w przypadku robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem gruntu, obowiązują ograniczenia i procedury postępowania określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 6MN do 8MN** w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwe usługi, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) możliwość zachowania istniejącej na działkach budowlanych zabudowy innej niż mieszkaniowa jednorodzinna z możliwością jej rozbudowy i przebudowy zgodnie z parametrami zabudowy określonymi dla terenów poniżej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym dopuszcza się budowę następnego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego w głębi działki w przypadku, gdy na działce istnieje lub w wyniku niniejszej uchwały zrealizowany został budynek mieszkalny jednorodzinny w obowiązującej linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy linią zabudowy i linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się możliwość przebudowy i nadbudowy tych budynków;
- 4) rozbudowa budynku możliwa jest z zachowaniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 5) ustala się realizację budynku o przeznaczeniu mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub usługowym jako wolnostojącego; dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 6) ustala się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej jako wolnostojącej lub dobudowanej do budynku o przeznaczeniu mieszkalnym lub usługowym lub sytuowanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 900 m²;
- 8) ustalenia pkt 7 nie dotyczą przypadków wydzielenia działek:
 - a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
 - d) w celu wydzielenia dojazdów i dojazdów, dla których należy zachować minimalną szerokość 4,5 metra.

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;
- 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 mieszkaniową jednorodziną, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 5) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi; dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanych 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 lub mieszkalno-usługowych – 9,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczo-garażowych, gospodarczych i garaży oraz wiat – 7,0 m;

- 4) 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;
- 5) ustala się stosowanie w budynkach mieszkalnych i usługowych lub mieszkalno-usługowych dachów dwuspadowych lub czterospadowych (w tym dachy naczółkowe i z lukarnami) o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25° - 45° ;
- 6) ustala się stosowanie w budynkach gospodarczo-garażowych, gospodarczych, garażach i wiatach dachów o spadku połaci do 45° ;
- 7) dopuszcza się stosowanie w budynkach mieszkalnych i usługowych lub mieszkalno-usługowych dachów płaskich o kącie nachylenia połaci do 10° ;
- 8) ustala się lokalizację budynku mieszkalnego na działce z kalenicą prostopadłą lub równoległą do pasa drogowego z możliwością odchylenia wynikającego z równoległości lub prostopadłości kalenicy do granic bocznych działki na której będzie posadowiony budynek,
- 9) ustala się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni, brązu i szarości;
- 10) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania tych budynków;
- 11) w przypadku przebudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania 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;
- 12) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla zabudowy usługowej lub mieszkaniowo-usługowej - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 13) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla zabudowy usługowej lub mieszkaniowo-usługowej - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 14) ustala się maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą - 1,2;
- 15) ustala się minimalną intensywność zabudowy wynoszącą - 0,01;
- 16) ustala się możliwość realizacji wiat o powierzchni do 50 m^2 .

5. Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej 900 m^2 ;
- 2) ustala się szerokość krótszego boku nowo wydzielonej działki budowlanej minimum 18 m;
- 3) ustala się nowe granice podziału na działki budowlane, które muszą być wyznaczone pod kątem od 70 do 90 stopni w stosunku do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej.

6. Szczegółne zasad zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) ustala się pas terenu ochronnego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV wynoszący 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii;
- 2) w zakresie zagospodarowania pasa terenu ochronnego od linii elektroenergetycznych 0,4 kV:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych od osi linii 0,4 kV w odległościach mniejszych niż określają to przepisy odrębne i normy.

7. Granice i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) cały obszar planu położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Ciemnej”;

- 2) na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych wyznaczonych w planie oraz dróg publicznych zlokalizowanych przy granicy planu, bezpośrednia obsługa komunikacyjna działek na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 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, w tym w prowadzonej w budynku mieszkalnym – minimum 1 miejsce postojowe na 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. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9MN** w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się, do czasu zmiany przeznaczenia terenu zgodnie z funkcją określona w pkt 1, zachowanie istniejącego zakładu usługowo-produkcyjnego z możliwością rozbudowy i przebudowy na zasadach określonych w planie.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) 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;
- 4) rozbudowa budynku możliwa jest tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 5) ustala się realizację budynku o przeznaczeniu mieszkalnym jako wolnostojącego; dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną tylko na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 6) ustala się realizację zabudowy usługowej, gospodarczej i garażowej jako wolnostojącej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego lub sytuowanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 900 m²;
- 8) ustalenia pkt 7 nie dotyczą przypadków wydzielenia działek:
 - a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
 - d) w celu wydzielenia dojazdów i dojazdów, dla których należy zachować minimalną szerokość 4,5 metra.

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;
- 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 na cele mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 5) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi; dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanych 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;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczo-garażowych, gospodarczych i garaży oraz wiat – 7,0 m;
- 4) wysokość innych budynków i 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;
- 5) ustala się 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°;
- 6) ustala się stosowanie w pozostałych budynkach i wiatach o spadku połaci do 45°;
- 7) ustala się lokalizację budynku mieszkalnego na działce z kalenicą prostopadłą lub równoległą do pasa drogowego z możliwością odchylenia wynikającego z równoległości lub prostopadłości kalenicy do granic bocznych działki na której będzie posadowiony budynek;
- 8) ustala się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni, brązu i szarości;
- 9) 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;
- 10) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki budowlanej;
- 11) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 12) ustala się maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą - 1,2,
- 13) ustala się minimalną intensywność zabudowy wynoszącą - 0,01;
- 14) ustala się możliwość realizacji wiat o powierzchni do 50 m².

5. Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej 900 m²;
- 2) ustala się szerokość krótszego boku nowo wydzielonej działki budowlanej minimum 18 m;
- 3) ustala się nowe granice podziału na działki budowlane, które muszą być wyznaczone pod kątem od 70 do 90 stopni w stosunku do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej.

6. Szczególne zasad zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) ustala się strefę ochronną od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, o szerokości 6 m na stronę od osi linii, oznaczoną graficznie na rysunku planu, a także pas terenu ochronnego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV wynoszący 3 m od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii;
- 2) w zakresie zagospodarowania w strefie ochronnej od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi, w terenie, w którym występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określone w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego i elektroenergetyki,
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych od osi linii 15 kV w odległościach mniejszych niż określają to przepisy odrębne i normy,
 - c) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia drzew;
- 3) ustalenia dotyczące strefy ochronnej od linii 15 kV określone w § 8 ust. 6 pkt 1 i 2 przestają obowiązywać po likwidacji linii lub jej skablowaniu;
- 4) w zakresie zagospodarowania pasa terenu ochronnego od linii elektroenergetycznych 0,4 kV:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych od osi linii 0,4 kV w odległościach mniejszych niż określają to przepisy odrębne i normy.

7. Granice i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) cały obszar planu położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Ciemnej”;
- 2) na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych wyznaczonych w planie oraz dróg publicznych zlokalizowanych przy granicy planu, bezpośrednia obsługa komunikacyjna działek na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 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 i usługowo-produkcyjnej – minimum 2 miejsca postojowe i minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy;
- 4) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia działalności usługowej, nakazuje się zapewnić miejsca postojowe oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, parkingi, drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;

- 3) ustala się realizację budynku mieszkalnego jako wolnostojącego;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną tylko na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 5) ustala się realizację zabudowy usługowej, gospodarczej i garażowej jako wolnostojącej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego lub sytuowanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 900 m²;
- 7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą przypadków wydzielenia działek:
 - a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
 - d) w celu wydzielenia dojazdów, dla których należy zachować minimalną szerokość 4,5 metra.

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;
- 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 na cele mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 5) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi; dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanych 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;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz wiat – 7,0 m;
- 4) wysokość innych obiektów budowlanych, także 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;
- 5) ustala się 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°;
- 6) ustala się stosowanie w budynkach usługowych, gospodarczych i garażach dachów o spadku połaci do 45°;
- 7) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni, brązu i szarości;
- 8) 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;
- 9) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 50% powierzchni działki budowlanej;
 - b) dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej i usługowej - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej;
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 25% powierzchni działki budowlanej;
 - b) dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej i usługowej - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 11) ustala się maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą - 1,2;
- 12) ustala się minimalną intensywność zabudowy wynoszącą - 0,01.

5. Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej 900 m²;
- 2) ustala się szerokość krótszego boku nowo wydzielonej działki budowlanej minimum 18 m;
- 3) ustala się nowe granice podziału na działki budowlane, które muszą być wyznaczone pod kątem od 70 do 90 stopni w stosunku do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej.

6. Szczegółne zasad zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) ustala się pas terenu ochronnego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV wynoszący 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii;
- 2) w zakresie zagospodarowania pasa terenu ochronnego od linii elektroenergetycznych 0,4 kV:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych od osi linii 0,4 kV w odległościach mniejszych niż określają to przepisy odrębne i normy.

7. Granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) cały obszar planu położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Ciemnej”;
- 2) na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych i dróg wewnętrznych wyznaczonych w planie oraz dróg publicznych zlokalizowanych przy granicy planu, bezpośrednia obsługa komunikacyjna działek na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 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 2 miejsca 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.

9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) obszar zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony archeologicznej zespołu stanowisk archeologicznych F, stanowiska archeologicznego nr 8 (ślady osadnictwa prawdopodobnie kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich) ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Gołuchów, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 – załącznik 1A;
- 2) w granicach strefy ochrony archeologicznej, o których mowa w ust. 9 pkt 1, w przypadku robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem gruntu, obowiązują ograniczenia i procedury postępowania określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 10. 1. Na system komunikacji obszaru planu składają się:

1) drogi publiczne:

- a) lokalna będąca drogą gminną oznaczona symbolem **1KDL** o szerokości minimum 12 m z poszerzeniem na wyznaczenie trójkątów widoczności, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) droga dojazdowa oznaczona symbolem **1KDD** o podstawowej szerokości w liniach rozgraniczających 8 m z poszerzeniem na wyznaczenie trójkątów widoczności, zgodnie z rysunkiem planu oraz poszerzeniem w granicach działki drogowej nr ewidencyjny 212/38, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) drogi dojazdowe oznaczona symbolami **2KDD** i **3KDD**, o szerokości podstawowej w liniach rozgraniczających 8 m z poszerzeniem na wyznaczenie trójkątów widoczności, zgodnie z rysunkiem planu;

2) drogi wewnętrzne:

- a) droga wewnętrzna oznaczona symbolem **1KDW**, o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m, z placem do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m;
- b) droga wewnętrzna oznaczona symbolem **2KDW**, o szerokości w liniach rozgraniczających wyznaczonych w granicach działki o nr ewidencyjnym 593/57.

2. W ramach rozbudowy systemu komunikacyjnego dopuszcza się realizowanie dodatkowych pasów ruchu i poszerzeń, dla potrzeb realizacji skrętów lub zjazdów na nieruchomości.

3. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych KDL i KDD, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

4. W zakresie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się następujące warunki:

- 1) tereny 1KDL, od 1KDD do 3KDD oraz 1KDW i 2KDW są położone w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Ciemnej”.

5. W zakresie wyposażenia dróg wyznaczonych w planie w infrastrukturę techniczną plan ustala:

- 1) zachowanie w liniach rozgraniczających terenu dróg: 1KDL, od 1KDD do 3KDD, 1KDW i 2KDW, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy, przebudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązek lokalizacji projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i działek budowlanych, w liniach rozgraniczających dróg 1KDL, od 1KDD do 3KDD, 1KDW i 2KDW, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;

6. Ustala się obowiązek zagospodarowania i urządzenia powierzchni terenu przestrzeni ogólnodostępnych w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) część obszaru zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony archeologicznej zespołu stanowisk archeologicznych F, stanowiska archeologicznego nr 8 (śląd osadnictwa prawdopodobnie kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich) ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Gołuchów, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 – załącznik 1A;
- 2) w granicach strefy ochrony archeologicznej, o których mowa w ust. 7 pkt 1, w przypadku robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem gruntu, obowiązują ograniczenia i procedury postępowania określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy budowy i 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 obowiązujących normach i przepisach odrębnych, w tym z zakresu dróg publicznych; dopuszcza się jego rozbudowę poza terenami dróg na zasadach określonych w niniejszym planie oraz normach i przepisach odrębnych.

2) Dla lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy pokazane na rysunku planu.

§ 12. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

5) zaopatrzenie z istniejącej gminnej sieci wodociągowej i poprzez jej rozbudowę;

6) konieczność wyposażenia (projektowanej i rozbudowywanej) sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe;

§ 13. W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się odprowadzenia ścieków w systemie kanalizacji zbiorczej, poprzez istniejącą sieć kanalizacyjną;

§ 14. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się: dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych przez infiltrację powierzchniową i podziemną: do ziemi – na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, lokalnych zbiorników retencyjnych – z odprowadzaniem nadmiaru do rowów melioracyjnych; dopuszcza się inne rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;

§ 15. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

1) jako podstawowe źródło energii elektrycznej ustala się sieć napowietrzno – kablową średniego i niskiego napięcia zlokalizowaną w sąsiedztwie działek budowlanych;

2) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne;

3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na terenie przeznaczonym pod zabudowę, posiadającym dostęp do dróg publicznych;

4) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym dla stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy;

5) 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;

6) strefy ochronne dla napowietrznych linii elektroenergetycznych:

a) 15 kV wynosi 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii,

b) 0,4 kV wynosi 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii.

7) 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. W zakresie **zaopatrzenia w gaz ziemny** ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia;

2) rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury gazowej oraz przyłączy indywidualnych.

§ 17. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej** ustala się:

1) nakazuje się do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej stosowanie źródeł ciepła, w tym kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego, z zastosowaniem paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin a jeśli istnieje sieć ciepłownicza to podłączenie do tej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

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. W zakresie **obsługi telekomunikacyjnej** ustala się:

- 1) możliwość bezpośredniej obsługi abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
- 2) możliwość 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 dla miejscowości Gołuchów, przyjętego uchwałą Nr XIII/97/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 27 listopada 2007 r.

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

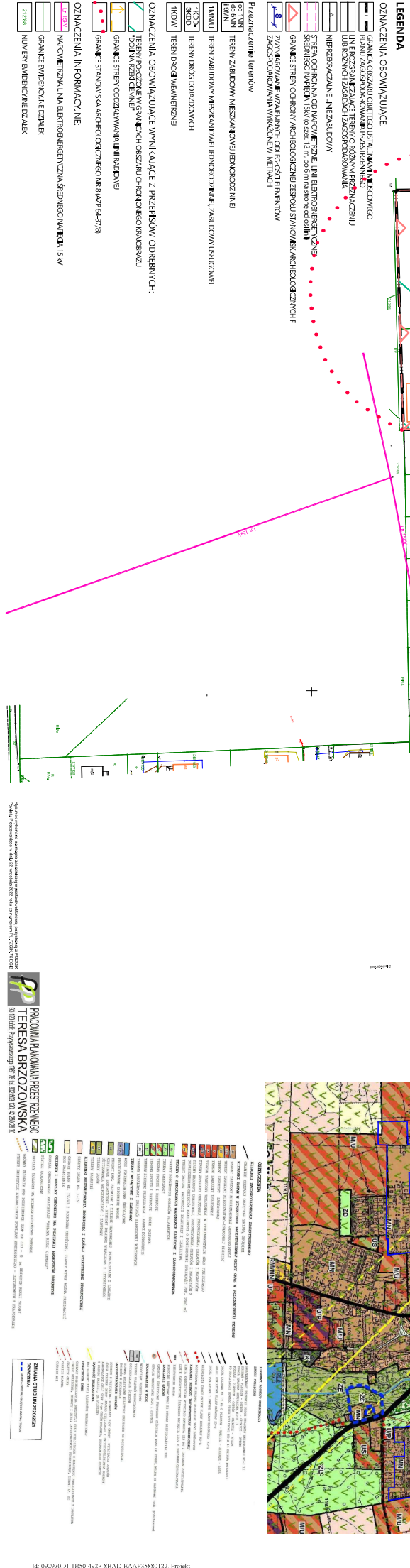


ULICY JARMICKIEGO ORAZ W REJONIE ULICY KOŚCIUSZKI - ETAP I

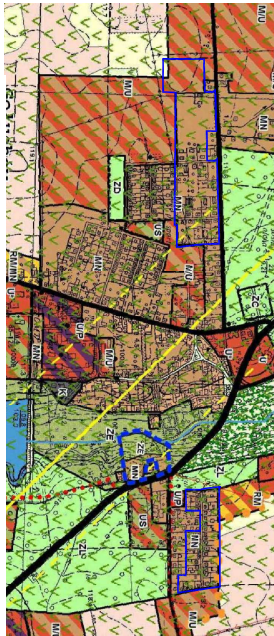
Niniejszy rysunek stanowi załącznik nr 1A do Uchwały nr roku Rady Gminy Gdlichów z dnia

.....

SKALA OPRACOWANIA 1 : 1000

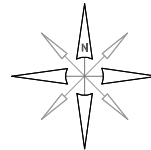


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY GOŁUCHÓW

[illegible]

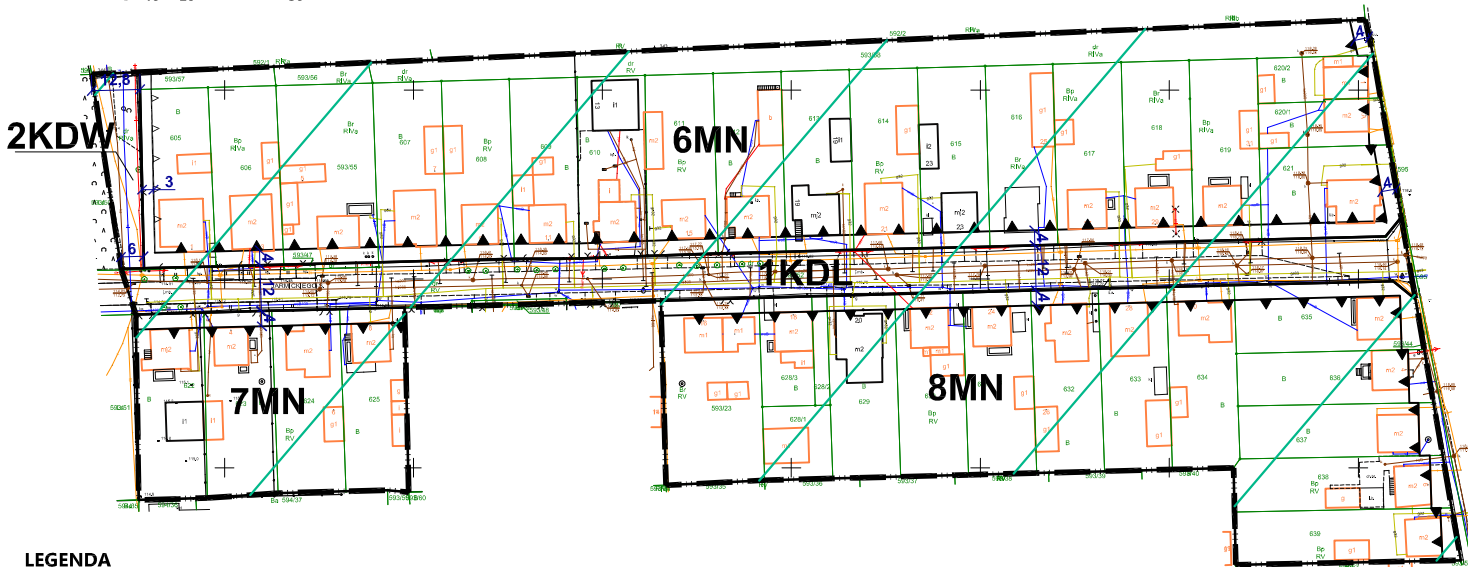


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI GOŁUCHÓW, W REJONIE ULICY MICKIEWICZA, ULICY REYMONTA, ULICY JARMICKIEGO ORAZ W REJONIE ULICY KOŚCIUSZKI - ETAP I



Niniejszy rysunek stanowi załącznik nr 1 B do Uchwały nr
Rady Gminy Gołuchów z dnia roku

SKALA OPRACOWANIA 1 : 1000



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ZWYMIAROWANIE WZAJEMNYCH ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA WYRAŻONE W METRACH

Przeznaczenie terenów

- 6MN-8MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- 1KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
- 2KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

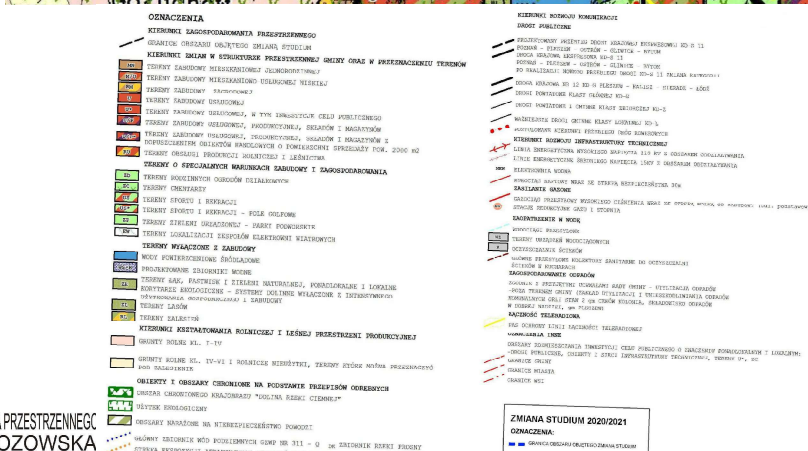
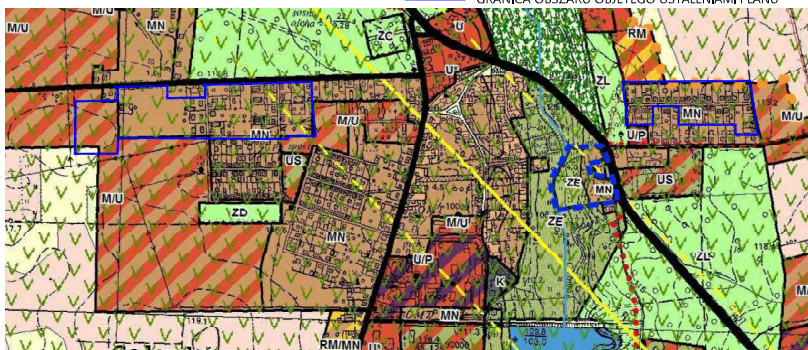
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- TERENY POŁOŻONE W GRANICACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOWOZRAZU "DOŁINA RZĘKI CIEMNEJ"

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK
- 625 NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOŁUCHÓW



PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
TERESA BRZÓZOWSKA
93-120 Łódź, Przybyszewskiego 176/178 tel. 602 503 120, 42 250 26 71

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Gołuchów rozstrzyga, co następuje:

Do projektu planu miejscowego, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 05.02.2024 r. do 05.03.2024 r. wniesiono następujące uwagi:

Uwaga wniesiona dnia 18.03.2025 r. przez osobę fizyczną.

Treść uwagi:

Wprowadzenie dla terenu ozn. symbolem 6MN w rejonie ul. Jarmickiego zmian w zakresie linii zabudowy budynków mieszkalnych, która umożliwi budowę/rozbudowę nowych budynków lub zmianę sposobu użytkownika istniejących budynków zlokalizowanych w granicy w tylnej części działki.

Zapisy obecnie obowiązującego planu uniemożliwiają budowę budynków mieszkalnych w tylnej części działki.

Na ulicy Jarmickiego znajdują się działki na których zlokalizowane są dwa budynki mieszkalne jeden wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, drugi w tylnej części działki, które powstały przed wejściem w życie obowiązującego planu.

W związku z tym proszę o wprowadzenie takich zapisów, które umożliwią zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy na cele mieszkaniowe. Proszę o zachowanie dopuszczonych w obecnie obowiązującym planie nieuciążliwych usług towarzyszących, gdyż na wielu działkach takie właśnie się znajdują. Równocześnie proszę o umożliwienie prowadzenia ww usług w głębi działek.

Oznaczenie nieruchomości której uwaga dotyczy: teren oznaczony w projekcie symbolem 6MN (nieruchomości przy ul. Jarmickiego).

Rozstrzygnięcie:

Uwaga częściowo nieuwzględniona. Projekt planu miejscowego w terenie oznaczonym symbolem 6MN nie zakazuje lokalizacji mieszkalnych w głębi działki, jednak nie wszystkie działki w terenie oznaczonym symbolem 6MN zostały w pełni zagospodarowane i wprowadzenie linii zabudowy obowiązującej wynika z utrzymania określonego ładu przestrzennego. Dopiero po zagospodarowaniu terenu działki budowlanej budynkiem od strony drogi publicznej możliwe byłoby dalsze inwestowanie w głębi działki, a obowiązująca linia zabudowy dla pozostałych budynków spełniałaby rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy. Z uwagi na poruszone zagadnienie dotyczące nieuciążliwych usług towarzyszących projekt planu zostanie przeredagowany w tym zakresie, celem poprawy czytelności i ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

Do projektu planu miejscowego, wyłożonego ponownie do publicznego wglądu w dniach od 30.08.2024 r. do 30.09.2024 r. wniesiono następujące uwagi:

Uwaga wniesiona dnia 15.10.2024 r. przez osobę fizyczną.

Treść uwagi:

Wprowadzenie dla terenu ozn. symbolem 6 MN w rejonie ul. Jarmickiego zmian w zakresie linii zabudowy budynków mieszkalnych, która umożliwi budowę/rozbudowę nowych budynków lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zlokalizowanych w granicy w tylnej części działki. Zapisy obecnie obowiązującego planu uniemożliwiają budowę budynków mieszkalnych w tylnej części działki. W związku z tym proszę o wprowadzenie takich zapisów, które umożliwią zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy na cele mieszkaniowe.

Oznaczenie nieruchomości której uwaga dotyczy: teren oznaczony w projekcie symbolem 6MN (nieruchomości przy ul. Jarmickiego).

Rozstrzygnięcie:

Uwaga częściowo nieuwzględniona. Projekt planu miejscowego w terenie oznaczonym symbolem 6MN nie zakazuje lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego, w tym w głębi działki, jednak nie wszystkie działki w terenie oznaczonym symbolem 6MN zostały w pełni zagospodarowane i wprowadzenie linii zabudowy obowiązującej wynika z utrzymania określonego ładu przestrzennego. Zapis o tym, że dla pozostałych budynków na działce obowiązująca linia zabudowy stanowić będzie linię zabudowy nieprzekraczalną został wprowadzony. Dodatkowo wprowadzony zostanie zapis dotyczący dopuszczeniu budowy kolejnego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego w głębi działki, po spełnieniu określonych warunków. Temat możliwej zmiany sposobu użytkowania budynków, ustalany będzie podczas odrębnej procedury, na podstawie przeznaczeń ustalonych w planie miejscowym dla poszczególnych jednostek planistycznych.

Do projektu planu miejscowego, wyłożonego ponownie do publicznego wglądu w dniach od 31.12.2024 r. do 31.01.2025 r. w wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag. W związku z powyższym nie podejmowano czynności dotyczących rozstrzygnięć w zakresie uwag.

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 (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 2023 r. poz. 1688) 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

Rady Gminy Gołuchów

z dnia.....2025 r.

Dane przestrzenne, będące załącznikiem elektronicznym

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy Gołuchów ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przystąpienie do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gołuchów, w rejonie ulicy Mickiewicza, ulicy Reymonta, ulicy Jarmickiego oraz w rejonie ulicy Kościuszki - etap I, było podyktowane potrzebą aktualizacji zasad kształtowania ładu przestrzennego na działkach budowlanych położonych w obszarze zmiany planu. Wójt Gminy Gołuchów zdecydował o konieczności opracowania planu miejscowego na wnioski właścicieli działek, położonych w przedmiotowym terenie, które dotyczyły zapisów dotyczących intensyfikacji zabudowy w terenach przeznaczonych pod zabudowę, objętych mpzp przyjętym uchwałą Nr XIII/97/2007 z dnia 27.11.2007 r.

Rada Gminy Gołuchów, na wniosek Wójta, w dniu 27 stycznia 2020 r. podjęła uchwałę Nr XII/114/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gołuchów w rejonie ulicy Mickiewicza i ulicy Reymonta oraz w rejonie ulicy Jarmickiego. Uchwała ta została zmieniona uchwałą Rady Gminy Gołuchów z dnia 25 sierpnia 2022 r. Nr XL/361/2022, która dopuszcza etapowe uchwalanie planu miejscowego.

Plan jest zgodny z ustaleniami aktualnego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gołuchów, przyjętego uchwałą Nr XXX/277/2021 Rady Gminy Gołuchów z dnia 4 listopada 2021 r.

W granicach planu studium przewiduje następujące funkcje terenów:

- tereny MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny M/U - tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej.

Granice planu, określono na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 1A i 1B do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały Nr XII/114/2020 Rady Gminy Gołuchów z dnia 27 stycznia 2018 r. zmienionej uchwałą nr XL/361/2022 z 25 sierpnia 2022 r. Prace nad projektem planu podzielono na etapy, co jest zgodne z uchwałą Nr XL/361/2022 zmieniającą uchwałę inicjującą przystąpienie do opracowania planu. Z opracowania w Etapie I wyłączono teren przy ul. Kościuszki, części działki nr ewid. 212/13 i drogi wytyczonej na części działek nr 217/52, 217/66, 821, 217/194, 232/4, 233,356.

O fakcie przystąpienia do opracowania planu miejscowego społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami.

Wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozę jego oddziaływania na środowisko. Jest to opracowanie sporządzane na podstawie ustaw: przywoływanej na wstępie – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 roku. Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniły obydwie powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pleszewie. W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. W oznaczonym terminie wpłynęły wnioski osób fizycznych, które podlegały stosownemu rozstrzygnięciu Wójta.

W toku trwania procedury planistycznej, Wójt Gminy Gołuchów rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych jego uchwalenia. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, podczas jej posiedzenia w dniu 27 czerwca 2023 roku, wyraziła swą opinię, następnie projekty obydwu dokumentów zostały przedstawione organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Projekt planu wraz z prognozą został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 05.02.2024 r. do

05.03.2024 r., w dniu 26.02.2024 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w nich rozwiązaniami. Projekt planu i prognozy oddziaływania na środowisko został udostępniony drogą elektroniczną. Do projektów obu dokumentów, zgodnie z przepisami można było składać uwagi (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej), do projektu planu do dnia 19.03.2024 r., a do prognozy oddziaływania na środowisko do dnia 19.03.2024 r.

Projekt planu po weryfikacji wraz z prognozą został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30.08.2024 r. do 30.09.2024 r., w dniu 02.09.2024 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w nich rozwiązaniami. Projekt planu i prognozy oddziaływania na środowisko został udostępniony drogą elektroniczną. Do projektów obu dokumentów, zgodnie z przepisami można było składać uwagi (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej), do projektu planu do dnia 15.10.2024 r., a do prognozy oddziaływania na środowisko do dnia 15.10.2024 r.

Projekt planu po kolejnej weryfikacji wraz z prognozą został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31.12.2024 r. do 31.01.2025 r., w dniu 24.01.2025 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w nich rozwiązaniami. Projekt planu i prognozy oddziaływania na środowisko został udostępniony drogą elektroniczną. Do projektów obu dokumentów, zgodnie z przepisami można było składać uwagi (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej), do projektu planu do dnia 21.02.2025 r., a do prognozy oddziaływania na środowisko do dnia 21.02.2025 r.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi określone w **art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

- 1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym geometrii dachów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wyrażające się m. in. obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez określenie w planie zasad ochrony zabytków archeologicznych;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych, a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę terenu już zainwestowanego w centrum miejscowości Gołuchów, wyposażonego w sieć infrastruktury technicznej, wprowadzając jedynie korektę zasad zagospodarowania działek budowlanych.
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;
- 9) potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

- a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy Gołuchów BIP,
- b) umożliwienie składania wniosków do planu i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej,
- c) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz na żądanie drogą elektroniczną,
- d) przeprowadzenie dyskusji publicznej,
- e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej,

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu wyznaczono tereny zamieszkania w rejonie istniejącej sieci wodociągowej.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego Studium rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych – gminnej klasy dojazdowej oraz gminnej klasy lokalnej,
- 2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących po drodze krajowej, przebiegającej w pobliżu obszaru objętego projektem mpzp,
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: poza obszarem planu teren drogi publicznej klasy lokalnej (zrealizowanej) posiada takie parametry, które umożliwiają realizację zarówno ciągów pieszych jak też ścieżek rowerowych,
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy - nie dotyczy, plan nie wyznacza nowych terenów budowlanych.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stosownie do wymogów art. **32 ust. 1** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsza uchwała dotycząca zmiany planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej Uchwałą Nr LIV/501/2023 Rady Gminy Gołuchów z dnia 28 grudnia 2023 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Gołuchów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu nie będzie skutkować wydatkami z budżetu gminy.

Nie przewiduje się ponoszenie wydatków związanych z rozbudową układu komunikacyjnego – obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają istniejące drogi publiczne, które nie generują kosztów związanych z wykupem terenu na poszerzenie pasa drogowego w liniach rozgraniczających i na budowę nawierzchni. Budżetu gminy nie obciążą również realizacja sieci infrastruktury technicznej, gdyż podstawowa sieć ułożona jest w drogach.

Natomiast można założyć, że uchwalenie planu miejscowego spowoduje dodatkowe roczne wpływy do budżetu gminy (po zrealizowaniu całości zamierzeń budowlanych, zwłaszcza, że plan pozwala na intensyfikację zabudowy).

Zestawienie przywołanych za prognozą skutków finansowych kwot nakładów oraz już choćby spodziewanych wpływów podatkowych, czyni ten plan całkowicie wykonalnym, można w tym wypadku mówić również o zyskach dla budżetu gminy.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Gminy Gołuchów podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zmianami) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie zmiany planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.