

**UCHWAŁA NR VII/65/2024  
RADY GMINY GOŁUCHÓW**

z dnia 27 września 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) 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:

**§ 1. 1.** Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Czerminiek, w rejonie drogi powiatowej Gołuchów-Kucharki nr 4345P” po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów (uchwała nr V/50/2011 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 marca 2011 r. ze zm.).

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzony w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Czerminiek, w rejonie drogi powiatowej Gołuchów-Kucharki nr 4345P”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Gołuchów o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Gołuchów o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w pliku cyfrowym.

3. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek oraz załącznik nr 4.

**§ 2.** Ilekcć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia, głównych połaci dachowych od 30° do 40°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej teren, w której mogą być lokalizowane:
  - a) zewnętrzne nadziemne krawędzie ścian zewnętrznych budynków,
  - b) zewnętrzne krawędzie wiat mierzone po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych lub słupów;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny na powierzchnię działki budowlanej:
  - a) nadziemnych zewnętrznych krawędzi ścian budynków w stanie wykończonym,
  - b) zewnętrznych krawędzi wiat mierzonych po obrysie przegród zewnętrznych lub słupów;
- 5) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia, jak: place zabaw, place do gier i boiska, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne;
- 6) **usługach dla ludności** – należy przez to rozumieć: kulturę, edukację, opiekę zdrowotną, opiekę nad dziećmi, usługi finansowe, usługi pocztowe lub telekomunikacyjne oraz biurowe, turystykę, sport, rekreację oraz handel o łącznej powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup> lub rzemiosło o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup>;
- 7) **wysokości wiat i urządzeń sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym elemencie wiaty lub urządzenia do najwyższej położonej poziomej krawędzi dachu tej wiaty lub najwyższej położonego wierzchołka urządzenia;

- 8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zieleni, złożony z rodzimych gatunków drzew i krzewów, dostosowanych do warunków siedliskowych, składający się w minimum 50% z roślin zimozielonych, o pokroju zwartym na całej wysokości, przy czym w momencie wykonywania nasadzeń wszystkie rośliny mają mieć minimum 1,5 m wysokości.

§ 3. 1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się przeznaczenia terenów:

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

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się lokalizację budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy, ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi, przy czym:

- 1) okapy i gzymsy głównego dachu budynku, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3;
- 2) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze i ich zadaszenia wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m;
- 3) zadaszenia wejściowe budynków, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej oraz obiektu dla świadczenia usług parkingowych.

2. Ustala się następujące zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:

- 1) ściany budynków w odcieniach: szarości, bieli i kolorów pastelowych oraz kolorów materiałów naturalnych: drewna, kamienia i ceramiki; stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku;
- 2) dopuszczenie stosowania nie więcej niż dwóch kolorów uzupełniających dla ścian budynków na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni elewacji;
- 3) dachy strome w odcieniach czerwieni i szarości oraz matowe wykończenie pokrycia dachowego.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji zamierzeń budowlanych i wznoszonych na czas budowy;
- 2) atrap imitujących dach stromy na elewacjach budynków;
- 3) garaży blaszanych;
- 4) obiektów budowlanych z typowych betonowych elementów prefabrykowanych przeszł ogrodzeniowych, w tym realizacji wiat o przegrodach z tego typu wypełnieniem.

4. Dopuszcza się dowolną powierzchnię nowo wydzielanych działek służących powiększeniu nieruchomości sąsiednich oraz związanych z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej.

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

- 1) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 2) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;

3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:

- a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) **U** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- c) **Z** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) handlu o powierzchni sprzedaży większej, niż wynika to z ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 4) usług zamieszkania zbiorowego na terenie MN;
- 5) stacji paliw;
- 6) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa;
- 7) stacji napraw i obsługi pojazdów oraz myjni samochodowych;
- 8) usług demontażu pojazdów i maszyn;
- 9) usług składowania odpadów, złomowania lub przeładunku złomu;
- 10) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;
- 11) składow otwartych;
- 12) stanowisk postojowych na tej części działki budowlanej, która jest wliczana do wymaganej planem miejscowym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych, rowów i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody.

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

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

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

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

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

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

**§ 10. 1.** W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicą planu miejscowego – drogą powiatową nr 4345P;
- 2) zachowanie ciągłości układu komunikacyjnego;
- 3) liczbę stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 4) dostęp do terenów z przyległych dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) stanowisk postojowych dostępnych bezpośrednio z drogi powiatowej nr 4345P;
- 2) stanowisk postojowych zależnych, rozumianych jako stanowiska dostępne poprzez inne stanowisko postojowe;
- 3) skrzynek rozdzielczych w trójkątach widoczności dróg.

**§ 11.** W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu miejscowego:

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

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

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

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

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej;
- 2) jednego garażu albo jednego budynku gospodarczego;

3) jednej wiaty;

4) wyłącznie usług dla ludności w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego.

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

1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m;

2) wysokość garaży, budynków gospodarczych lub wiat nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;

3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,5;

4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;

7) dachy płaskie lub dachy strome;

8) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:

a) dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,

b) jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;

9) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi KDD.

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

1) na terenie 1U – budynków usługowych mieszczących wyłącznie dom opieki społecznej z towarzyszącymi usługami opieki zdrowotnej;

2) na terenie 2U – budynków usługowych mieszczących:

a) usługi dla ludności,

b) handel o powierzchni sprzedaży łącznie do 150 m<sup>2</sup>,

c) usługi zamieszkania zbiorowego takie jak: hotel, dom opieki społecznej,

d) usługi kultury, sportu i rekreacji, gastronomii, opieki zdrowotnej;

3) garaży lub zespołów garaży;

4) wiat;

5) urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w tym basenów otwartych;

6) obiektu dla świadczenia usług parkingowych.

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

1) wysokość budynków usługowych nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m;

2) wysokość garaży nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;

3) wysokość wiat nie większą niż 5,0 m;

4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 6,0 m;

5) wysokość obiektu dla świadczenia usług parkingowych nie większą niż 5,0 m;

6) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 1,2;

7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

- 10) dachy płaskie lub dachy strome;
- 11) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 12, nie mniejszą niż:
  - a) jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu,
  - b) jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, innych niż wymienione w lit. c, lit. d,
  - c) jedno stanowisko na każde 3 miejsca w lokalu gastronomicznym,
  - d) jedno stanowisko na każde 3 miejsca noclegowe w budynkach zamieszkania zbiorowego,
  - e) dwa stanowiska na każdych 10 zatrudnionych w obiektach usługowych,
  - f) jedno stanowisko dla autobusów na każde 50 miejsc noclegowych w budynkach zamieszkania zbiorowego;
- 12) w przypadku, gdy obliczona według pkt 11, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy liczbę 5, obowiązuje zapewnienie dodatkowych stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:
  - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,
  - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 50,
  - c) 6% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 50.
- 13) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi KDD;
- 14) lokalizację zieleni izolacyjnej na terenie 1U, zgodnie z oznaczeniem na rysunku.

**§ 16. 1.** W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu zieleni, oznaczonego symbolem **Z**, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) zieleni urządzonej w formie nasadzeń drzew i krzewów oraz zieleni niskiej, składającej się z rodzimych gatunków, dostosowanych do warunków siedliskowych;
- 2) ścieżek pieszych i rowerowych o nawierzchni naturalnej.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych: powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 95% powierzchni działki budowlanej.

3. Zakazuje się lokalizacji budynków i stanowisk postojowych.

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

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

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

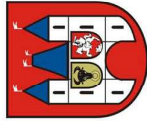
- 1) publiczny teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – ciąg pieszo-rowerowy;
- 4) możliwość lokalizacji zieleni;
- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Roman Rauhut**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI CZERMINEK, W REJONIE DROGI POWIATOWEJ GOŁUCHÓW-KUCHARKI NR 4345P

Załącznik nr 1 do uchwały  
Nr VII/65/2024  
Rady Gminy Gołuchów  
z dnia 27 września 2024 r.

SKALA 1:1000  
0 25 50 100 m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY GOŁUCHÓW

SKALA 1:10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
— — — — —  
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ NISKIEJ  
TERENY ŁĄK PASTWISK I ZIELENI NATURALNEJ,  
PONADLOKALNE I LOKALNE KORYTARZE EKOLOGICZNE  
— SYSTEMY DOLINNE WYŁĄCZONE Z INTENSYWNEGO  
UŻYTKOWANIA GOSPODARCZEGO I ZABUDOWY

## OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- ZIELEŃ IZOLACYJNA
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- TEREN ZIELENI
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY MIEJSCOWYM PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICY OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINA RZĘKI CIEMNEJ

Układ współrzędnych: układ 2000 strefa 6  
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej  
(licencja wydana przez Starostę Pleszewskiego)

## **Rozstrzygnięcie Rady Gminy Gołuchów o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) oraz 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 rozstrzyga, co następuje:

### **Uwaga nr 1 wniesiona 6.10.2023 r. przez osobę fizyczną.**

#### **Treść uwagi:**

1.1. Ustalenie pozycji linii zabudowy w stosunku do granicy południowej w odległości określonej w "warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,, lub zbliżonych.

1.2. Prosimy o rozszerzenie i ustalenie dopuszczalnych spadków dachów (zdefiniowanie w §2, pkt 2) w przedziale od 20-40°.

1.3. Wprowadzenie ustaleń planu umożliwiających alternatywnie realizację zarówno obiektów usługowych z uzupełnieniem o możliwość alternatywnej realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1.4. Proszę o doprecyzowanie zapisów w §4, pkt 2, ppkt 1) w zakresie zewnętrznej kolorystyki budynków i uzupełnienie o możliwość realizacji fasad wykonanych tynkami systemowymi pochodnymi tynków mineralnych.

1.5. Prosimy o dokonanie korekty w §14, pkt 2, ppkt 6) w zakresie minimalnej wielkości działek budowlanych z 2000m<sup>2</sup> do 1500m<sup>2</sup>.

**Oznaczenie nieruchomości której uwaga dotyczy:** działki nr ewid. 167/3, 178/19, 178/20 (obręb Czerminiek).

#### **Rozstrzygnięcie:**

##### **uwaga 1.1. częściowo nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:** Uwaga uwzględniona w zakresie przybliżenia linii zabudowy na terenie 1U do granicy południowej na odległość 10 m. Przy czym zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów wprowadzono oznaczenie dla lokalizacji zieleni izolacyjnej przy granicy południowej terenu, by stworzyć element odgradzający od istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach sąsiednich. Dodatkowo na terenie 1U ustalono możliwość lokalizacji wyłącznie budynków usługowych mieszczących dom opieki społecznej i towarzyszącą opiekę zdrowotną, zgodnie z wnioskiem inwestora.

##### **uwaga 1.2. nieuwzględniona w całości.**

**Uzasadnienie:** Zapis projektu planu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 40° jest ustaleniem identycznym, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w planie miejscowym obecnie obowiązującym. Zbyt duże zróżnicowanie form dachów stromych nie będzie kontynuować form charakterystycznych dla otaczającej zabudowy. W projekcie planu dopuszczono zamiennie stosowanie dachów płaskich, zatem inwestor ma możliwość wybrania takiej formy dachu i tym samym zachowanie pełnej funkcjonalności wszystkich kondygnacji. Załączona koncepcja zabudowy usługowej wskazuje na zamierzenie realizacji w większości dachów płaskich.

##### **uwaga 1.3. nieuwzględniona w całości.**

**Uzasadnienie:** Zmiana planu została wywołana w oparciu o konkretne zamierzenia inwestycyjne i w celu realizacji zabudowy usługowej. Zmiana planu w zakresie możliwości realizacji zabudowy na terenie 2U została zainicjowana wyłącznie dlatego, że zabudowa terenu U miała być zabudową spójną i zastąpić zabudowę mieszkaniową jednorodziną, która występuje w obecnie obowiązującym planie miejscowym.

##### **uwaga 1.4. nieuwzględniona w całości.**

**Uzasadnienie:** Uwaga nieuwzględniona w zakresie zapisów §4 ust. 2 pkt 1, gdyż zapis odnosi się do kolorystyki ścian zewnętrznych budynków, a nie do materiałów wykończeniowych. Tynki można stosować, o ile ich kolorystyka spełnia wymogi ww. zapisu.

**uwaga 1.5. uwzględniona w całości.**

**Uzasadnienie:** Uwaga uwzględniona w zakresie zmniejszenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie MN do 1500 m<sup>2</sup>.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Gołuchów o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) oraz 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 rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Przedmiotowy plan przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które byłyby finansowane z budżetu gminy, należące do zadań własnych gminy.

**§ 2.** Finansowanie inwestycji i zadań, o których mowa w §1 będzie odbywać się 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 – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

**§ 3.** Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Gołuchów.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VII/65/2024  
Rady Gminy Gołuchów  
z dnia 27 września 2024 r.  
Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w pliku cyfrowym**