

**UCHWAŁA NR XVI/125/2025
RADY GMINY GOŁUCHÓW**

z dnia 26 maja 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 powierzchnię 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 ładu 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 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 – 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 wiatach 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 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 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 dojeżdż 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 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 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 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. 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 ładu 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. Szczegółne 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 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 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 (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. 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 dolów 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.

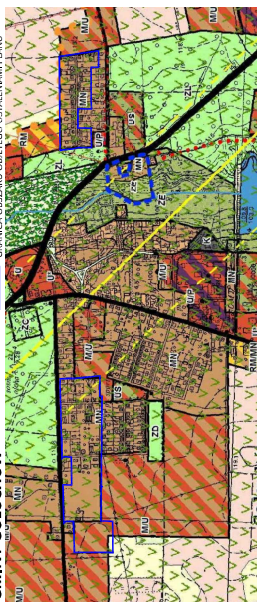
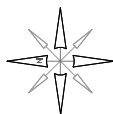
Przewodniczący Rady Gminy

Roman Rauhut

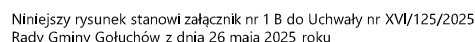
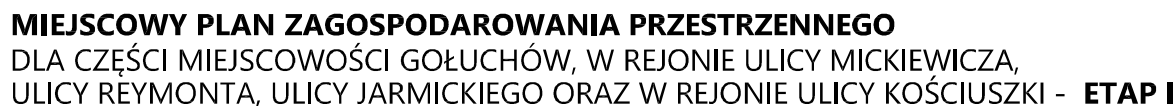


Niniejszy rysunek stanowi załącznik nr 1 A do Uchwały nr XVII/125/2025 Rady Gminy Gołuchów z dnia 26 maja 2025 roku

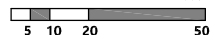
SKALA OPRACOWANIA 1 : 1000



- [illegible]



SKALA OPRACOWANIA 1 : 1000



OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE:

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

Przeznaczenie terenów

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

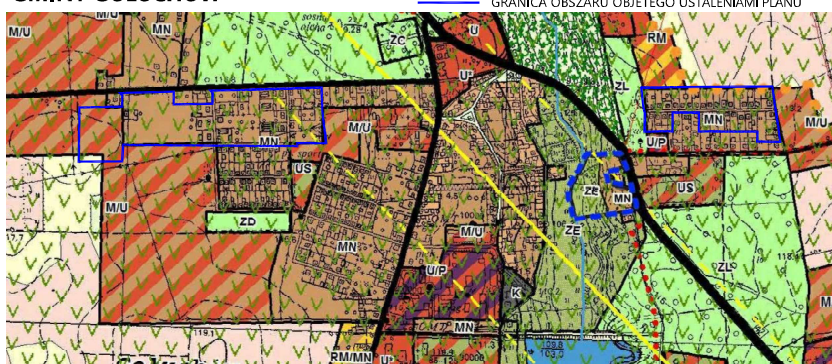
OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- TERENY POŁOŻONE W GRANICACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
"DOLINA RZĘKI CIEMNEJ"

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK
- NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY GOŁUCHÓW**



- [illegible]

ZMIANA STUDIUM 2020/2021

Rysunek wykonano w układzie współrzędnych PL 2000 na mapie zasadniczej w posłaci
Id: 350274B7-41BA-42E1-A9D2-1134E1CBF731 Podpisany: [nieczytelny] w dniu 22 września 2022



PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
TERESA BRZOWSKA
93-120 Łódź, Pruszywskiego 176/178 tel. 602 503 120, 42 250 26 78

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 18.03.2024 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 budynków 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 preredagowany 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 umożliwiają 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 dopuszczenia 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 XVI/125/2025
Rady Gminy Gołuchów
z dnia 26 maja 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, będące załącznikiem elektronicznym