UCHWAŁA NR XVI/168/2016
RADY GMINY GOŁUCHÓW

z dnia 30 marca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Gołuchów w rejonie ulicy Kwiatowej, w rejonie ulicy Ogrodowej, trzech terenów zlokalizowanych wzdłuż drogi powiatowej Gołuchów-Kucharki nr 4345P oraz terenu w rejonie ulicy Leśnej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.).

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Gołuchów w rejonie ulicy Kwiatowej, w rejonie ulicy Ogrodowej, trzech terenów zlokalizowanych wzdłuż drogi powiatowej Gołuchów-Kucharki nr 4345P oraz terenu w rejonie ulicy Leśnej, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem", zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Gołuchów w rejonie ulicy Kwiatowej, w rejonie ulicy Ogrodowej, trzech terenów zlokalizowanych wzdłuż drogi powiatowej Gołuchów-Kucharki nr 4345P oraz terenu w rejonie ulicy Leśnej, w granicach obrębu ewidencyjnego wsi, opracowany w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1A i 1B do uchwały;
2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Gołuchów w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
2) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych i podziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu;
3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku mieszkalnego na nie mniej niż 70% długości elewacji;
5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
6) **sieciach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem **MN**;
2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczony na rysunku symbolem **MN/U**;
3) teren usług sportu, oznaczony na rysunku symbolem **US**;

4) teren usług turystyki, oznaczony na rysunku symbolem **UT**;

5) teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku symbolem **ZD**;

6) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku symbolem **E**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) nakaz:

a) lokalizacji zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem lit. b oraz pkt 3 lit. a-d,

b) lokalizacji wolno stojących budynków pomocniczych w odległości nie mniejszej niż 15 m od linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż terenu drogi, znajdującej się poza granicami opracowania,

c) krycia dachów budynków mieszkalnych i usługowych o kącie nachylenia połaci dachowej większym niż 17° dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze z palety czerwonej, brązowej lub szarej,

d) jednakową wysokość gzymsu lub kalenicy oraz jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych dla budynków pomocniczych lokalizowanych przy granicy sąsiednich działek budowlanych;

2) zakaz lokalizacji:

a) na terenie: **MN**, nowych napowietrznych elementów infrastruktury technicznej, z wyjątkiem infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu,

b) na terenach: **MN/U**, **US**, **UT** i **ZD**, nowych napowietrznych elementów infrastruktury technicznej, z wyjątkiem infrastruktury telekomunikacyjnej;

c) tablic i urządzeń reklamowych, z uwzględnieniem pkt 3 lit. g,

d) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych,

e) wiat garażowych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,

f) blaszanych budynków pomocniczych;

3) dopuszczenie:

a) wycofania nie więcej niż 30% długości ściany budynku od obowiązującej linii zabudowy,

b) wysunięcia zjazdów, schodów i pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku przed nieprzekraczalną linię zabudowy w granicach danego terenu, przy czym suma szerokości wysuniętych elementów nie może przekroczyć 30% całkowitej długości ściany budynku,

c) wysunięcia części budynku znajdujących się na wysokości nie mniejszej niż 3 m od poziomu terenu przed nieprzekraczalną linię zabudowy jako balkony lub wykusze, na głębokość nie większą niż 1,5 m,

d) lokalizacji urządzeń i budynków infrastruktury technicznej poza ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy,

e) zachowania lub przebudowy istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o parametrach innych niż ustalone w ustaleniach szczegółowych,

f) dowolnej geometrii dachu dla przekrycia wykuszy lub lukarn,

g) na terenach **US** i **UT**, oraz na istniejących budynkach usługowych zlokalizowanych na terenie **MN/U**, lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie na elewacjach budynków usługowych lub mieszkalno-usługowych,

h) lokalizacji obiektów małej architektury,

i) lokalizacji szyldów wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,

j) lokalizacji tablic informacyjnych.

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

1) nakaz:

a) ochrony Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rzeki Ciemnej”, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,

c) zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) na terenie **MN** zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

e) na terenie **MN/U** zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

f) na terenie **US**, **UT** i **ZD** zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej,

3) dopuszczenie:

a) zagospodarowania mas ziemnych w obrębie działki budowlanej,

b) stosowania do celów grzewczych: sieci cieplnych, kotłowni gazowych, ogrzewania olejowego, kolektorów słonecznych, ogrzewania elektrycznego lub pomp ciepła oraz wspomagająco ogrzewania kominkowego,

c) wymiany istniejących źródeł ciepła w postaci niskowydajnych i nie ekologicznych kotłów węglowych centralnego ogrzewania na nowe ekologiczne i wysokosprawne źródła ciepła na paliwo stale, stosujące technologię zapewniającą minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nakazuje się w stosunku do strefy występowania stanowisk archeologicznych:

1) w przypadku podejmowania prac ziemnych przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków;

2) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi z właściwym organem do spraw ochrony zabytków.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia odnośnie zagospodarowania terenu **US** zgodnie z § 17.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ustala się ochronę i zagospodarowanie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Ciemnej” zgodnie z przepisami o ochronie przyrody oraz pozostałymi ustaleniami planu.

§ 9. 1. Nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

1) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem jego przebudowy;

2) do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych na linie kablowe, lokalizowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) dostęp do terenów z przyległych dróg publicznych, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;

2) dopuszczenie lokalizacji zjazdów na drogi publiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszczenie na terenach komunikacji lokalizacji innych niż ustalonych planem, elementów układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, w przypadku budowy lub zmiany sposobu użytkowania budynków lub ich części, o ile prowadzi to do wyodrębnienia nowych lokali mieszalnych lub usługowych, lub powiększenia istniejących powierzchni usług, zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, na działce budowlanej, w łącznej ilości nie mniejszej niż:

a) 2 stanowiska na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny,

b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu,

c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług turystycznych,

d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług innych niż wymienione w lit. b i c,

e) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) nakaz:

a) powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, z wyjątkiem terenu **E**, przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych wyłącznie na kablowe prowadzone w terenach dróg publicznych, wewnętrznych lub w drogach stanowiących dojazdy do nowo wydzielonych działek budowlanych,

c) odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,

d) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych bezpośrednio na działce budowlanej lub odprowadzanie ich do sieci kanalizacji deszczowej,

e) odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów drogi publicznej do sieci kanalizacji deszczowej lub poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę;

2) dopuszczenie:

a) robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej,

b) lokalizacji indywidualnych ujęć wody na terenie ZD.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. W planie ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **MN** ustala się:

1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) jednego budynku pomocniczego na każdej działce,

b) sieci infrastruktury technicznej;

3) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;

4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m^2;

5) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 20 m;

6) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,7;

7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;

8) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;

9) wysokość zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, przy czym nie więcej niż 9 m,

b) dla budynku pomocniczego nie więcej niż 3,5 m do gzymsu lub nie więcej niż 5 m do kalenicy;

10) kąt nachylenia połaci dachowych:

a) dla budynku mieszkalnego od 35º do 45º,

b) dla budynku pomocniczego do 45º;

11) zapewnienia stanowisk postojowych zgodnie z § 11 pkt 4;

12) obsługę komunikacyjną z przyległego terenu drogi publicznej;

13) w strefach występowania stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **MN/U** ustala się:

1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) jednego budynku pomocniczego na każdej działce,

b) sieci infrastruktury technicznej;

3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 350 m^2;

4) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 10 m;

5) intensywność zabudowy od 0,05 do 1,50;

6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

7) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;

8) wysokość zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego – 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, przy czym nie więcej niż 9 m,

b) dla budynku pomocniczego nie więcej niż 3,5 m do gzymsu lub nie więcej niż 5 m do kalenicy;

9) kąt nachylenia połaci dachowych:

a) dla budynku mieszkalnego od 35º do 45º,

b) dla budynku pomocniczego do 45º;

10) zapewnienia stanowisk postojowych zgodnie z § 11 pkt 4;

11) obsługę komunikacyjną z przyległego terenu drogi publicznej.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **US** ustala się:

1) lokalizację zabudowy usługowej w zakresie sportu i rekreacji;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) jednego budynku socjalnego,

b) ogrodzeń wyższych niż 1,5 m,

c) sieci infrastruktury technicznej;

3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1 500 m^2;

4) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,1;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni działki budowlanej;

6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;

7) wysokość zabudowy do 5 m;

8) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych;

9) zapewnienia stanowisk postojowych zgodnie z § 11 pkt 4;

10) obsługę komunikacyjną z przyległego terenu drogi publicznej;

11) w strefach występowania stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **UT** ustala się:

1) lokalizację usług turystycznych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków socjalnych,

b) sieci infrastruktury technicznej;

3) 3) powierzchnię nowo budynków socjalnych, wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1 500 m2;

4) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,3;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;

7) wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych do 10 m,

b) dla budynków socjalnych do 5 m;

8) kąt nachylenia połaci dachowych:

a) dla budynków usługowych od 35° do 45°,

b) dla budynków socjalnych do 35°;

9) zapewnienia stanowisk postojowych zgodnie z § 11 pkt 4;

10) obsługę komunikacyjną z przyległego terenu drogi publicznej.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **ZD** ustala się:

1) lokalizację rodzinnych ogrodów działkowych;

2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;

3) rodzaj, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) obsługę komunikacyjną z przyległego terenu drogi publicznej.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **E** ustala się:

1) lokalizację stacji transformatorowej;

2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;

3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 90 m^2;

4) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,7;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;

6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;

7) w przypadku lokalizacji stacji w budynku:

a) wysokość zabudowy do 3 m,

b) kąt nachylenia połaci dachowych do 35°,

c) obsługę komunikacyjną z przyległego terenu drogi publicznej.

8) zapewnienie co najmniej 2 stanowisk postojowych, w tym miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

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

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

Uzasadnienie

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały nr XX/219/2012 Rady Gminy Goluchów z dnia 30 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Gołuchów w rejonie ulicy Kwiatowej, w rejonie ulicy Ogrodowej, trzech terenów zlokalizowanych wzdłuż drogi powiatowej Gołuchów-Kucharki nr 4345P oraz terenu w rejonie ulicy Leśnej.

2. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu stanowi obszar o powierzchni około 11,6 ha.

3. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zmianami), została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.

4. Stosownie do art. 17 pkt 1) ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu ukazało się w dniu 25 stycznia 2013 r. w gazecie „Życie Pleszewa", a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Gołuchowie w dniach od 18.01.2013 r. oraz na stronie internetowej tut. Urzędu, z terminem do składania wniosków do dnia 20 lutego 2013 r.

5. Stosownie do art. 17 pkt 2) ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem o podjęciu uchwały i przystąpieniu do sporządzenia planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

6. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu, pismo znak: WOO-III.411.71.2013.PW z dnia 21 marca 2013 r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pleszewie, pismo znak: ON.NS-72/2-3(2)/13 z dnia 11 marca 2013 r.

7. Zgodnie z art. 17 pkt 4) sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy.

8. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

a) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4 uchwały, dotyczącym zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

b) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §5 uchwały, dotyczącym zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz w §10 uchwały, dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,

c) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalając w strefie występowania stanowisk archeologicznych obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, zgodnie z zapisami w §6 uchwały,

d) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez m. in. zapewnienie ochrony powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową,

e) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez m. in. ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także procentu powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów, dostosowanie funkcji i zasad zabudowy do złożonych wniosków,

f) uwzględnia prawo własności do nieruchomości,

g) nie wyznacza obszarów przeznaczonych do funkcjonowania istniejących i planowanych obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

h) uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez określenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z ustaleniami §7 uchwały,

i) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez ustalenia zawarte m. in. w §12 uchwały, dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,

j) został sporządzony przy zapewnieniu udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,

k) został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,

l) uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez m. in. ustalenia uchwały dotyczące ochrony wód, odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych bezpośrednio na działce budowlanej lub odprowadzanie ich do sieci kanalizacji deszczowej, odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów drogi publicznej do sieci kanalizacji deszczowej lub poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę.

9. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

10. Projekt planu miejscowego przewiduje sytuowanie nowej zabudowy przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego,

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,

c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,

d) lokalizowanie nowej zabudowy przy wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego, istniejącej sieci elektroenergetycznej, pobliskich sieci wodociągowych, kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej.

11. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Gołuchów, uchwalonej uchwałą Nr XXVI/422/2014 Rady Gminy Gołuchów z dnia 13 listopada 2014 roku, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

12. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja ustaleń planu spowoduje wzrost podatków od nieruchomości, a także nie wpłynie negatywnie na budżet gminy.

13. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Gołuchów uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.

14. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Gołuchów uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami.

15. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. c) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne dla gruntów klas III o pow. 0,29 ha decyzją nr GZ.tr.057-602-608/14 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 24 marca 2015 r.

16. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie: w terminach:

a) od 25 czerwca 2015 roku do 24 lipca 2015 roku,

b) od 28 października 2015 roku do dnia 26 listopada 2015 roku.

17. Dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu odbyła się dwukrotnie w dniach:

a) 24 lipca 2015 r. roku o godzinie 9:00,

b) 26 listopada 2015 r. roku o godzinie 11:00.

18. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, tj.:

a) do 17 sierpnia 2015 roku nie wniesiono uwag,

b) do 17 grudnia 2015 roku nie wniesiono uwag.

19. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Gminy Gołuchów, projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Gołuchów w rejonie ulicy Kwiatowej, w rejonie ulicy Ogrodowej, trzech terenów zlokalizowanych wzdłuż drogi powiatowej Gołuchów-Kucharki nr 4345P oraz terenu w rejonie ulicy Leśnej.

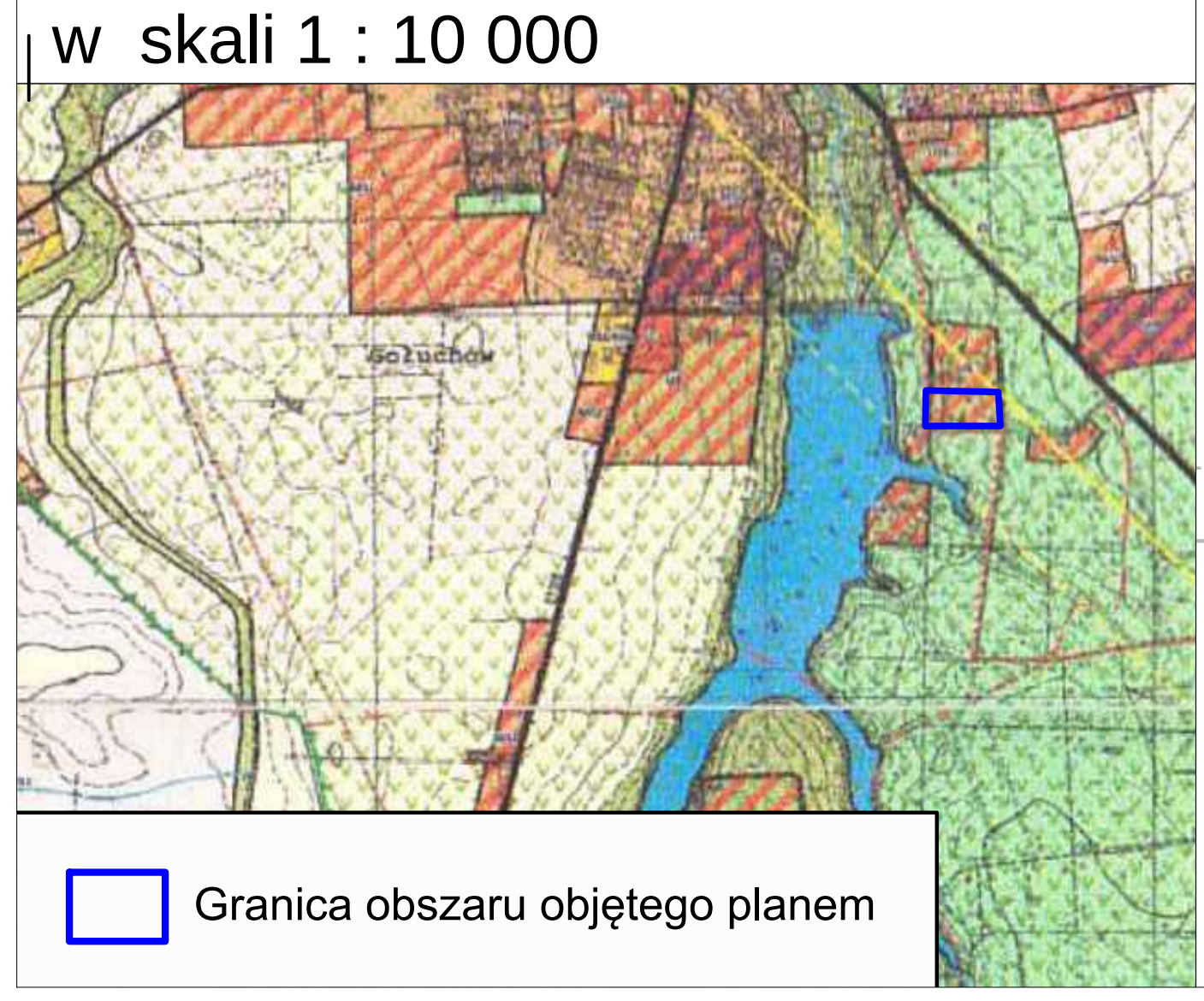
20. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Gołuchów w rejonie ulicy Kwiatowej, w rejonie ulicy Ogrodowej, trzech terenów zlokalizowanych wzdłuż drogi powiatowej Gołuchów - Kucharki nr 4345P oraz terenu w rejonie ulicy Leśnej.
Załącznik nr 1A do uchwały nr XVI/168/2016 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 marca 2016 r.

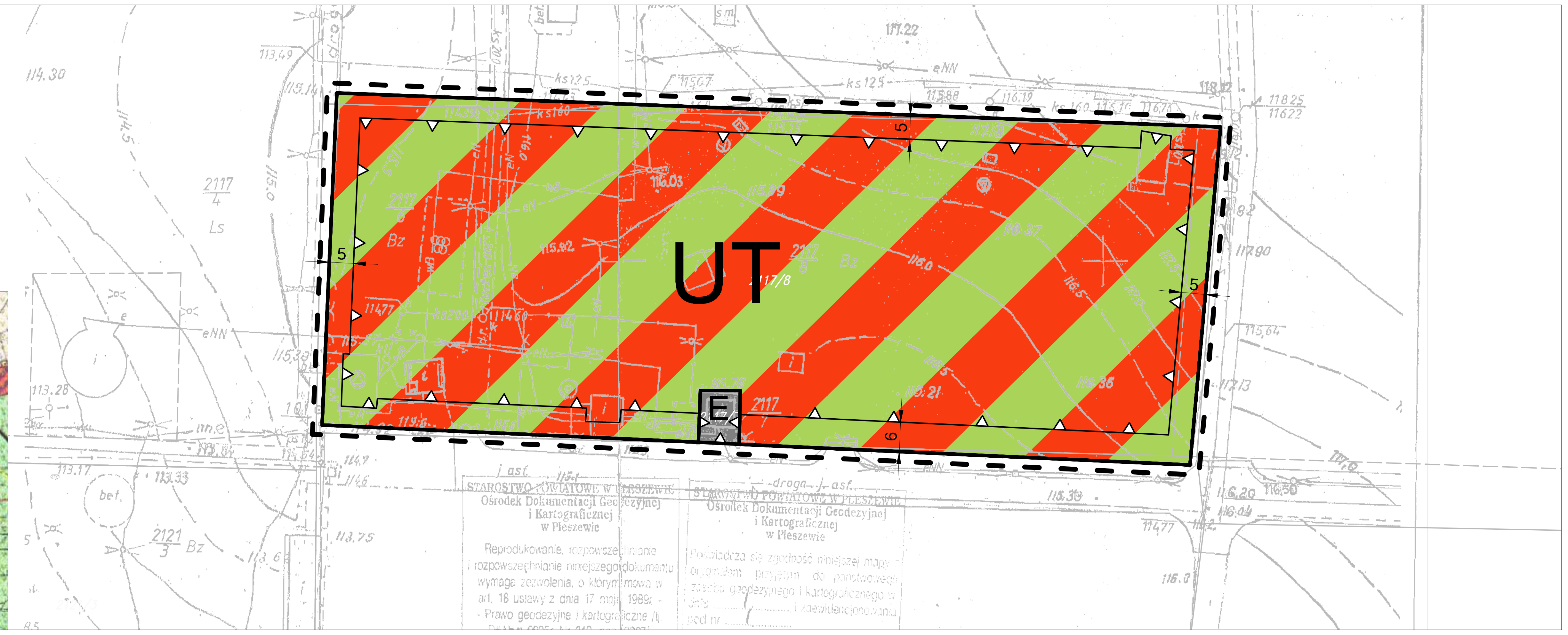
SKALA 1 : 1000
1 cm - 10 m

40 20 0 100

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów w skali 1 : 10 000



Granica obszaru objętego planem



Legenda :

- Granica opracowania (odsunięto o 2 m)
- Obszar chronionego krajobrazu Dolina Rzeki Ciemnej
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązujące linie zabudowy
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- US – Teren usług sportu
- UT – Teren usług turystyki
- E – Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki
- Strefa występowania stanowisk archeologicznych



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów w skali 1 : 10 000

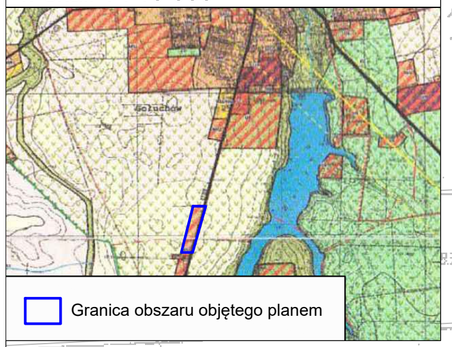
Granica obszaru objętego planem

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Gołuchów w rejonie ulicy Kwiatowej, w rejonie ulicy Ogrodowej, trzech terenów zlokalizowanych wzdłuż drogi powiatowej Gołuchów - Kucharki nr 4345P oraz terenu w rejonie ulicy Leśnej.
Załącznik nr 1B do uchwały nr XVI/168/2016 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 marca 2016 r.

SKALA 1 : 1000
1 cm - 10 m

40 20 0 100

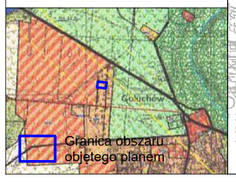
Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów w skali 1 : 10 000



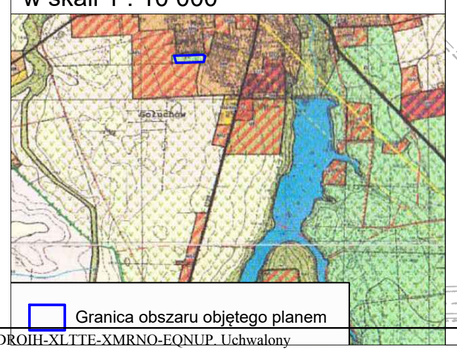
Legenda :

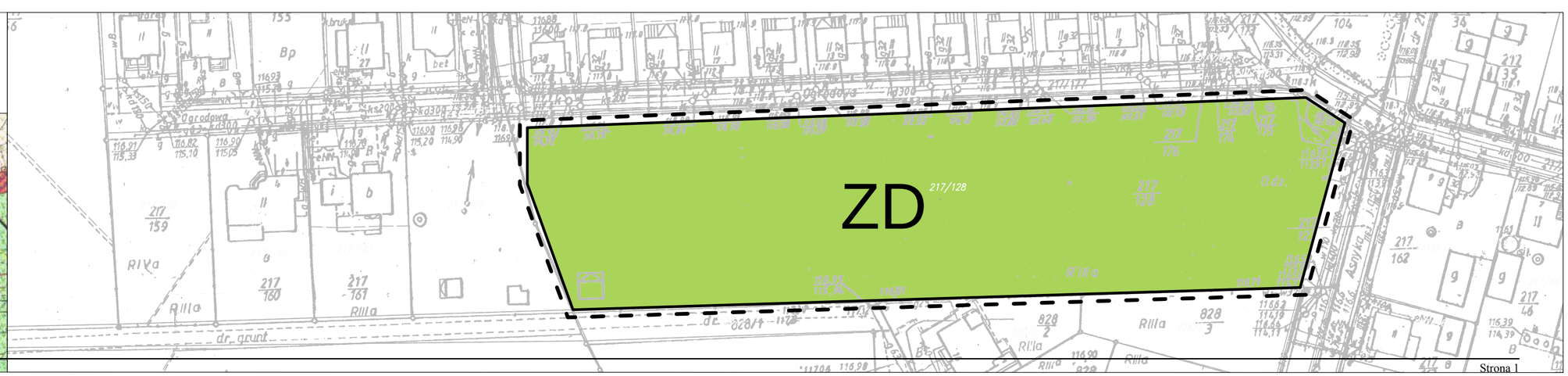
- Granica opracowania (odsunięto o 2 m)
  Obszar chronionego krajobrazu Dolina Rzeki Ciemnej
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązujące linie zabudowy
- MN — Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- ZD — Teren ogrodów działkowych
- Strefa występowania stanowisk archeologicznych

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunkówzagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów w skali 1 : 10 000



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów w skali 1 : 10 000





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/168/2016

Rady Gminy Gołuchów

z dnia 30 marca 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Gołuchów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) Rada Gminy Gołuchów stwierdza, że w wyznaczonym terminie, po kolejnych dwóch wyłożeniach projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Gołuchów w rejonie ulicy Kwiatowej, w rejonie ulicy Ogrodowej, trzech terenów zlokalizowanych wzdłuż drogi powiatowej Gołuchów-Kucharki nr 4345P oraz terenu w rejonie ulicy Leśnej” do publicznego wglądu, nie złożono uwag, w związku z tym Rada Gminy nie podejmowała czynności dotyczących sposobu ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/168/2016

Rady Gminy Gołuchów

z dnia 30 marca 2016 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) Rada Gminy Gołuchów określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 1. Inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 1515 z późn. zm.), zadania własne gminy.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą prawo budowlane, ustawą prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą prawo ochrony środowiska.

2. Realizacja i finansowanie w zakresie infrastruktury technicznej inwestycji nie określonych w § 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 885 z późn. zm.).

§ 4. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 realizowane zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 roku prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. 2012, poz. 1059 z późn. zm.).