

**UCHWAŁA NR/..../17
RADY GMINY GOŁUCHÓW**

z dnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kuchary, w rejonie drogi krajowej nr 12.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446,1579), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579), oraz w związku z uchwałą nr XII/107/2015 Rady Gminy Gołuchów z dnia 28 października 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kuchary, w rejonie drogi krajowej nr 12, Rada Gminy Gołuchów stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gołuchów, przyjętego uchwałą V/50/2011 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 marca 2011 roku, uchwała co następuje:

Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kuchary, w rejonie drogi krajowej nr 12, składający się z:
 - 1) części tekstowej planu stanowiącej treść Uchwały;
 - 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem nr 1 do Uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będący integralnym 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, będące integralnym załącznikiem nr 3 do Uchwały.
2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, zostały ustalone w uchwale XII/107/2015 Rady Gminy Gołuchów z dnia 28 października 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kuchary, w rejonie drogi krajowej nr 12, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§2. Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojścia piesze, miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe, parkingi, zieleń, elementy małej architektury oraz inne - w zakresie obiektów użytkowych związanych z przeznaczeniem terenu oraz określone rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu w zakresie ustalonym w Rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe;
- 2) froncie działki – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną;
- 3) kolorze jaskrawym - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie.
- 4) maksymalnej wysokości budynku – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, do najwyższej położonej górnej krawędzi przekrycia dachu;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej drogi lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, ramp, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) a także reklam o charakterze informacji komercyjnej (o działalności obiektów i podmiotów zlokalizowanych na danej nieruchomości) wystających nie więcej niż 1,3 m poza zewnętrzne lico budynku;
- 6) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar, którego granice określono w uchwale XII/107/2015 Rady Gminy Gołuchów z dnia 28 października 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kuchary, w rejonie drogi krajowej nr 12 i oznaczono na rysunku planu;

- 7) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kuchary, w rejonie drogi krajowej nr 12;
- 8) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m² oraz wodę powierzchniową na tej działce budowlanej lub terenie;
- 9) powierzchni całkowitej zabudowy- należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;
- 10) 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 w stosunku do powierzchni tej działki budowlanej;
- 11) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej;
- 12) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 1000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 13) strefie zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć strefy zadrzewień liściastych i iglastych, wyznaczone w planie miejscowym, które powinny w naturalny sposób oddzielać funkcje terenów, poprzez nasadzenia zieleni wysokiej i zieleni niskiej, przy czym stosunek zieleni wysokiej do zieleni niskiej powinien wynosić odpowiednio 70 do 30;
- 14) terenie - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 15) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Gołuchów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 16) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§3.

1. Dla całego obszaru planu ustala się:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) gabaryty obiektów w tym maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - e) linie zabudowy;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych;
- 8) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych;

- 10) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.
3. W planie nie określa się:
 - 1) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§4.

1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficzne 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) obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych - obszary pozostające w zasięgu działania istniejących urządzeń drenarskich oraz tereny leżące w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Ciemnej”;
 - 5) strefy zieleni izolacyjnej;
 - 6) przeznaczenie terenu.
 2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.
- §5. Wyodrębnia się **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego** wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:
- 1) tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1PU** i **2PU**;
 - 2) tereny dróg publicznych:
 - a) głównej ruchu przyspieszonego - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDGp**,
 - b) dojazdowych - oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD** i **2KDD**;
 - 3) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW** i **2KDW**.
- §6. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe terenu.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§7.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PU** i **2PU**, w zakresie przeznaczenia ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, usługowa, składy i magazyny;
 - 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki administracyjno – biurowe, budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym, takie jak portiernia lub budka ochroniarza, budynki gospodarcze, garaże, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się:
 - 1) w granicach strefy ochronnej linii radiowej pokazanej na rysunku planu, planowane inwestycje o wysokości równej lub wyższej niż 12,0 m podlegają uzgodnieniom na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) planowane inwestycje o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m podlegają uprzednim zgłoszeniom zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) wskazuje się strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych:

- a) średniego napięcia 15 kV – o szerokości 12 m (po 6 m od osi linii w obie strony),
 - b) niskiego napięcia 0,4 kV – o szerokości 7 m (po 3,5 m od osi linii w obie strony);
- 4) w obrębie stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych dopuszcza się realizację zabudowy, nasadzeń roślinnych i wykonywanie robót budowlanych wyłącznie z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym z dziedziny dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy
 - 5) wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 50 m (po 25,0 m w obie strony od jego osi), w obrębie której zabudowa i zagospodarowanie terenu podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie; szerokość tej strefy może ulec zmianie po wykonaniu odpowiednich badań technicznych określających stan sieci – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia PE Dz 180 obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 1 m (po 0,5 m od jego osi w obie strony), zagospodarowanie której regulują przepisy odrębne;
 - 7) od rurociągu paliwowego dalekosiężnego obowiązuje strefa bezpieczeństwa o szerokości 32,0 m (po 16,0 m od jego osi w obie strony), w obrębie tej strefy zabudowa i zagospodarowanie terenu podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych;
3. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:
 - 1) nakaz realizacji strefy zieleni izolacyjnej w miejscach wskazanych na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji wjazdów na działki budowlane;
 - 2) obowiązek lokalizowania zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
 - 3) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego w wydzielonych pomieszczeniach w budynkach o przeznaczeniu podstawowym jak też jako samodzielnych obiektów budowlanych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się lokalizację budynków towarzyszących, służących zapewnieniu ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym oraz obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej – między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ustawy o drogach publicznych i ustawy prawo budowlane.
 4. W zakresie **scalania i podziału oraz podziałów nieruchomości**: ustala się następujące zasady i warunki:
 - 1) dopuszcza się możliwość scalania i podziałów nieruchomości, przy spełnieniu łącznym następujących warunków:
 - a) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - b) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe albo równoległe do linii rozgraniczającej drogi publicznej **KDGp** z możliwością odchylenia do 20 stopni; granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być prostopadłe lub równoległe, do co najmniej jednej granicy nieruchomości dzielonej,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 2500 m²,
 - d) frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na 30 m,
 - 2) dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości, przy spełnieniu warunków sformułowanych w §7, ust.4, pkt 1;
 - 3) ustalenia §7, ust.4, pkt 1 i 2 nie dotyczą przypadków wydzielania 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 przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
 5. W zakresie **obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** ustala się następujące warunki:
 - 1) tereny **1PU i 2PU** jest położony w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Ciemnej”;

- 2) oznaczona na rysunku planu część terenu **1PU i 2PU** pozostaje w zasięgu działania istniejących urządzeń drenarskich powiązanych z rowami melioracyjnymi R-B8 i R-B13 przebiegającymi poza obszarem planu;
 - 3) obowiązek ochrony istniejących urządzeń drenarskich, a w przypadku ich uszkodzenia – obowiązek ich odtworzenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem w sposób zapewniający jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie – zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów odrębnych.
6. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w aktualnych przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej w tym przesyłowej;
 - 2) zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych - zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku;
 - 3) nakaz ochrony istniejących zadrzewień śródpolnych niekolidujących z zamierzeniami inwestycyjnymi;
 - 4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków przemysłowych do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
 - 5) nakaz zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakaz podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne,
 - 6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości **35%** powierzchni działki budowlanej, **w tym co najmniej połowę stanowić powinna zieleń wysoka**;
 - 7) 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 z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca, wód geotermalnych i inną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** ustala się:
- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy i nadbudowy budynków; w przypadku odtworzenia, nadbudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: wysokości i liczby kondygnacji budynków, kształtu dachu i kąta spadku połaci a w przypadku częściowej rozbudowy i nadbudowy zastosowanie spadku połaci dachowych i kąta ich nachylenia jak w dachach istniejących;
 - 2) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość budynków produkcyjnych, składowych i magazynów - 16 m; w budynkach produkcyjnych i magazynowo-składowych, dopuszcza się realizację obiektów wieżowych i części budynku, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji lub składowania – o wysokości nie więcej niż 25 m,
 - b) ustalenie sformułowane w lit a nie dotyczą wysokości masztów lub obiektów wieżowych realizowanych jako inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, ich wysokość będzie ustalona w dostosowaniu do przyjętych rozwiązań i potrzeb;
 - c) maksymalną wysokość budynków usługowych i administracyjno – biurowych – 16 m,
 - d) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garaży a także obiektów infrastruktury technicznej oraz budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym – 8 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - e) zakaz stosowanie jaskrawych kolorów w elewacjach budynków;
 - f) nakaz stosowania w elewacjach budynków kolorów w odcieniach szarości niebieskiego i zielonego z dopuszczeniem kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi w znakach firmowych inwestora,

- g) stosowanie w budynkach dachów jednospadowych i dwuspadowych, dopuszcza się dachy wielospadowe, dla których kąt nachylenia odpowiadających sobie połąci nie będzie większy niż 45°; dopuszcza się stosowanie dachów powłokowych;
- 3) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 40% ich powierzchni;
- 4) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalną – wynoszącą 0,05,
 - b) maksymalną – wynoszącą 1,6.
- 8. W zakresie **obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych** ustala się:
 - 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z terenów dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu: głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem **KDGp** – za pośrednictwem zjazdów lokalizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz skrzyżowania z drogą dojazdową oznaczoną symbolem **2KDD**, dojazdowej oznaczonej symbolem **1KDD**, a także dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **1KDW** i **2KDW**, które są zakończone placami do zawracania;
 - 2) dla obsługi zabudowy nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, realizowanych w granicach działek budowlanych w liczbie:
 - a) dla obsługi działalności usługowej – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej lokalu usługowego,
 - b) dla obsługi działalności produkcyjnej – minimum 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych pracowników na jednej zmianie roboczej,
 - c) dla obsługi działalności magazynowej i składowej – minimum 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych pracowników na jednej zmianie roboczej;
 - 3) nakazuje się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jako urządzonych na poziomie terenu, w liczbie 5% ogólnej liczby miejsc wyznaczonych w ramach działki budowlanej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
 - 4) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy usługowej i produkcyjnej lub magazynowo-składowej, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

Rozdział 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§8.

- 1. Na system komunikacji obszaru planu składają się:
 - 1) drogi publiczne:
 - a) główna ruchu przyspieszonego będąca drogą krajową nr 12, z której do obszaru planu należy teren poszerzenia, oznaczony symbolem **KDGp** o wymiarze – zgodnie z rysunkiem planu, od 0 do 1,4 m,
 - b) dojazdowa będąca drogą gminną, z której do obszaru planu należy teren poszerzenia, oznaczony symbolem **1KDD** o wymiarze – zgodnie z rysunkiem planu, od 1,1 m do 2,0 m,
 - c) dojazdowa będąca drogą gminną oznaczona symbolem **2KDD** o szerokości 12 m
 - 2) drogi wewnętrzne oznaczone symbolami **1KDW** i **2KDW**, o szerokościach w liniach rozgraniczających 10 m, zakończone placami do zawracania o wymiarach:
 - a) 16 x 16 m na drodze **1KDW**,
 - b) 25 x 30 m na drodze **2KDW**.
- 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 **KDGp** 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 **KDGp**, **1KDD**, **2KDD**, **1KDW** i **2KDW** są położone w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Ciemnej”;

- 2) tereny **KDGp, 1KDD, 2KDD, 1KDW i 2KDW** pozostają w zasięgu działania istniejących urządzeń drenarskich powiązanych z rowami melioracyjnymi R-B8 i R-B13 przebiegającymi poza obszarem planu;
 - 3) obowiązek ochrony istniejących urządzeń drenarskich, a w przypadku ich uszkodzenia – obowiązek ich odtworzenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem w sposób zapewniający jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie – zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów odrębnych.
5. W zakresie wyposażenia dróg wyznaczonych w planie w infrastrukturę techniczną plan ustala:
- 1) zachowanie w liniach rozgraniczających terenu dróg **1KDW, 2KDW, 1KDD i 2KDD** 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 **1KDW, 2KDW, 1KDD i 2KDD**, 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.

Rozdział 5. Ustalenia szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy, budowy i wyposażania w infrastrukturę techniczną

§9. Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia z przebiegiem napowietrznym i podziemnym.

§10.

1. Ustala się tereny dróg wyznaczonych w planie, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **KDGp**, jako tereny lokalizowania obiektów urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów urządzeń i sieci infrastruktury technicznej poza terenami wskazanymi w ust 1. jedynie w przypadkach szczególnych po spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych.

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

- 1) obowiązek zaopatrzenia terenów w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przy rozbudowie i budowie wodociągów obowiązek uwzględnienia wymagań z dziedziny przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, w szczególności dotyczących lokalizacji hydrantów oraz przygotowania awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych;
- 3) w przypadku niewystarczającej przepustowości sieci wodociągowej dopuszcza się uzupełnienie zapotrzebowania na wodę z ujęć indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się uzupełnienie zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych ze źródeł lokalnych w tym z lokalnych zbiorników retencyjnych, w oparciu o przepisy odrębne.

§12. W zakresie odprowadzenia ścieków przemysłowych ustala się:

- 1) zakaz wprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków przemysłowych do rowów przydrożnych, do ziemi oraz utrzymywania otwartych zbiorników i kanałów ściekowych;
- 2) obowiązek odprowadzania ścieków przemysłowych w systemie kanalizacji zbiorczej, poprzez projektowaną sieć kanalizacyjną i oczyszczanie ich w gminnej oczyszczalni ścieków;
- 3) obowiązek podczyszczania wytwarzanych ścieków przemysłowych na terenie zakładu produkcyjnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzyjnymi obowiązki dostawców ścieków przemysłowych.

§13. W zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych przez infiltrację powierzchniową i podziemną: do ziemi – na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, lokalnych zbiorników retencyjnych – z odprowadzeniem nadmiaru do rowów melioracyjnych; dopuszcza się inne rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;

- 2) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingów – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) obowiązek kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości i drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych.
- §14. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- 1) istniejącą i rozbudowywaną napowietrzno – kablową sieć średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia 0,4kV jako podstawowe źródła energii elektrycznej odbiorców w zabudowie produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów;
 - 2) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych, która koliduje z planowanym zagospodarowaniem terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach budowlanych o powierzchni nie większej niż 100m² z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych w formie naziemnej, wewnątrzowej lub nasłupowej;
 - 4) w celu wyznaczenia działek dla stacji transformatorowych SN/nn nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej oraz ustalenia określające prostopadłość i równoległość nowych granic podziału działki, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości;
 - 5) w celu poprawienia bilansu zapotrzebowania obszaru planu na energię elektryczną dopuszcza się możliwość indywidualnego pozyskiwania energii elektrycznej, w tym ze źródeł odnawialnych – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu prawa energetycznego.
- §15. W zakresie **zaopatrzenia w gaz ziemny** ustala się:
- 1) zaopatrzenie w gaz do celów wytwarzania energii z istniejącej sieci gazowej średniego i wysokiego ciśnienia;
 - 2) rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury gazowej oraz przyłączy indywidualnych na warunkach określonych przepisach odrębnych;
- §16. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej** ustala się:
- 1) zaopatrzenie w energię ciepłą z lokalnych kotłowni wolnostojących lub wbudowanych w obiekty produkcyjne, składów i magazynów;
 - 2) obowiązek stosowania indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących urządzenia lub instalacje posiadające certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego oraz obowiązek stosowania paliw zapewniających wysoki stopień czystości spalin;
 - 3) dopuszcza się pozyskiwanie energii oraz ciepłej wody użytkowej z odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- §17. W zakresie **zaopatrzenia w sygnał telekomunikacyjny** ustala się:
- 1) utrzymanie istniejących sieci i urządzeń łączności i zaspokojenie potrzeb odbiorców w zakresie telekomunikacji, w tym łączności alarmowej – w oparciu o istniejącą infrastrukturę teletechniczną;
 - 2) dopuszcza się rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej i teleinformatycznej, realizację nowych obiektów z zakresu łączności, w tym łączności alarmowej – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- §18. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się obowiązek postępowania z odpadami, w tym niebezpiecznymi – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;

Rozdział 6. Ustalenia końcowe

- §19. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.
- §20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gołuchów.
- §21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE

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

Genezą przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kuchary, w rejonie drogi krajowej nr 12, było przyjęcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Gołuchów, przyjętego uchwałą V/50/2011 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 marca 2011 roku. Od 2003 roku dla obszaru objętego niniejszą uchwałą nie obowiązywał żaden plan miejscowy, a zagospodarowywanie terenów odbywało się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W obowiązującym Studium dokonano tu rozmieszczenia funkcji budowlanej oznaczonej symbolem **U/P***, czyli terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Pomimo położenia obszaru planu w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Doliny Rzeki Ciemnej”, zdecydowano w obowiązującym Studium o umieszczeniu tu funkcji produkcyjnej i usługowej ze względu na przebieg drogi krajowej nr 12. Lokalizacji tej dodatkowo sprzyja bezpośrednia bliskość istniejących sieci uzbrojenia technicznego (wodociągu gminnego, kanalizacji sanitarnej, średniociśnieniowej sieci gazowej oraz sieci elektroenergetycznej sieci niskiego i średniego napięcia).

Do dnia 18 listopada 2015 roku istniał obowiązek tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów, na których przewidziano w studiu uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Realizując ten obowiązek oraz wychodząc naprzeciw żywemu zainteresowaniu inwestorów terenami o funkcji oznaczonej w obowiązującym Studium symbolem **U/P***, Rada Gminy Gołuchów podjęła w dniu 28 października 2015 roku uchwałę nr XII/107/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kuchary, w rejonie drogi krajowej nr 12.

O fakcie przystąpienia do jego sporządzania społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami z dnia 7 grudnia 2015 roku, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami z dnia 8 stycznia 2016 roku.

Wraz z projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozy ich oddziaływania na środowisko. Są to opracowania sporządzane na podstawie ustaw: przywoływanej na wstępie – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (z dnia 3 października 2008 roku). Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniły obydwa powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu (pismem numer WOO-III.411.607.2015.AK.1) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pleszewie (pismem numer ON.NS.72.2.1.2016). W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania niniejszej zmiany planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. W oznaczonym w obwieszczeniach i ogłoszeniach terminie wpłynęły dwa wnioski osób fizycznych. Dotyczyły one możliwości realizacji w obszarze planu zabudowy produkcyjnej i magazynowej i, jako zgodne z funkcją określoną w obowiązującym Studium, zostały uwzględnione zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

W dalszym toku procedury planistycznej, Wójt Gminy Gołuchów rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych jego uchwalenia. Projekt planu miejscowego jak też prognoza jego oddziaływania na środowisko sporządzone zostały na mapie do celów projektowych zaewidencjonowanej w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Pleszewie pod numerem P.3020.2016.151. W obszarze planu rozmieszczone zostały tereny: zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1PU i 2PU oraz komunikacyjne, w tym dróg publicznych: głównej ruchu przyspieszonego - oznaczony na rysunku planu symbolem KDGP, dojazdowych – oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD a także dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW i 2KDW. Rozwiązanie to jest zgodne z rozmieszczeniem funkcji w obowiązującym Studium. Po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej podczas jej posiedzenia w dniu 2 czerwca 2016 roku, projekty obydwu dokumentów zostały przedstawione organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii. Po zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania projekt planu wraz z prognozą podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 18 stycznia do 16 lutego 2017 roku, zaś w dniu 16 lutego 2016 roku odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nich rozwiązaniami. Projekt planu i prognozy oddziaływania na środowisko był udostępniany drogą elektroniczną na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Gołuchów. Uwagi do projektów obu dokumentów można było składać do dnia 02 marca 2017 roku (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej). Do projektów obu dokumentów, wyznaczonym terminie wpłynęły**

uwagi. Wójt gminy Gołuchów dokonał autokorekty ustaleń projektu planu w zakresie minimalnej powierzchni przyrodniczo czynnej (baz zmiany przeznaczenia oraz parametrów urbanistycznych) i dokonał ponownego jego wyłożenia w dniach od do 2017 roku. Stosowne korekty zostały dokonane również w prognozie oddziaływania na środowisko, którą wyłożono ponownie wraz z projektem planu w tym samym terminie. Uwagi do powtórnego wyłożenia można było składać do dnia 2017 roku. Wobec wyczerpania procedury tworzenia uzgadniania opiniowania oraz konsultowania ze społecznością lokalną projektów dokumentów, Wójt Gminy Gołuchów przedstawił projekt planu z wymaganymi załącznikami oraz niniejszym uzasadnieniem Radzie Gminy Gołuchów w celu jego uchwalenia.

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

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

- **wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki obiektów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- **walory architektoniczne i krajobrazowe** – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, w tym jej formy i kolorystyki;
- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego), a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego (w tym dopuszczono pozyskiwanie energii i ciepła ze źródeł odnawialnych), wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – nie ustalano z powodu braku koniecznych ku temu uwarunkowań;
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- **walory ekonomiczne przestrzeni** – poprzez takie sformułowanie ustaleń, by ingerencja w wykonywanie prawa własności przez właścicieli była możliwie najmniejsza, zaś przeznaczenia terenów pozwoliły na podniesienie atrakcyjności ekonomicznej, projektując obsługę tych terenów z przylegających do obszarów planu dróg publicznych oraz projektując wewnętrzny system komunikacyjny;
- **prawo własności** – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący nadmiernie w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej;
- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;
- **potrzeby interesu publicznego** – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;
- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej** – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez:
- podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy Gołuchów;

- umożliwienie składania wniosków do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w tym przy użyciu drogi elektronicznej (na adres gmina@goluchow.pl);
- udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 18 stycznia do 16 lutego 2016 roku, w siedzibie Urzędu Gminy Gołuchów oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Gołuchów, pod adresem: http://bip.goluchow.pl/wiadomosci/5659/wiadomosc/359369/wylozenie_do_publicznego_wgladu_projektu_miejscowego_planu_zagos, a także a także w dniach od do 2017 roku, w siedzibie Urzędu Gminy Gołuchów oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Gołuchów, pod adresem:
- przeprowadzenie dyskusji publicznych w dniach 16 lutego 2017 roku oraz 2017 roku;
- umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej – zgodnie procedurą opisaną w ogłoszeniu;
- **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności** – w obszarze planu nie wyznaczono terenów mieszkaniowych a jedynie produkcyjno-usługowe, zaś problem zaopatrzenia w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe zapewniono poprzez ustalenia z zakresu wyposażenia w sieć wodociągową.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe. Projektowane przeznaczenie terenu ukształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego Studium rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Do zaprezentowanego w procesie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, oraz prognozy jego oddziaływania na środowisko, w oznaczonym czasie wpłynęło uwag

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

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

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do urządzonych dróg publicznych (dróg gminnych klasy dojazdowej: istniejącej zrealizowanej oraz istniejącej przewidzianej do rozbudowy a także drogi krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego);
- w planie – zgodnie z obowiązującym Studium, nie wyznaczano terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym, jednakże obszar planu leży w terenach bezpośrednio sąsiadujących z drogą krajową klasy głównej, której parametry pozwalają na realizację przedsięwzięć z dziedziny rozwoju transportu publicznego;
- zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu wyznaczono tereny drogowe ukształtowane w sposób zapewniający możliwość takiej przebudowy dróg, by w ich pasach mogły się mieścić zarówno szlaki piesze, jak też ewentualne rowerowe, nawet jeśli miałyby służyć wyłącznie dojściu, bądź dojazdowi docelowemu do zaprojektowanych terenów produkcyjno-usługowych;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zaspokojono poprzez skupienie funkcji budowlanych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej już zabudowy – jako jej kontynuację i uzupełnienie.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

Wójt Gminy Gołuchów dokonuje sukcesywnie analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w ramach oceny aktualności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W analizach tych dokonuje także oceny postępu w opracowaniu zmian planów miejscowych. Ponadto na podstawie tych analiz, w oparciu o rejestry decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz analiz wniosków dotyczących zmiany planów zagospodarowania przestrzennego, opracowuje on wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych. Analiza zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Gołuchów ostatnio została wykonana w 2014 roku. Zgodnie z **art. 32 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Wójt Gminy przekazał Radzie Gminy wyniki analizy, po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Rada Gminy Gołuchów w dniu 13 listopada 2014 roku podjęła na jej podstawie uchwałę nr XXVI/422/2014 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Gołuchów.

Zarówno wspomniana analiza jak też podjęta na jej podstawie uchwała uwzględniały wprowadzone zarządzeniem nr 250/2013 Wójta Gminy Gołuchów z dnia 22 kwietnia 2013 roku „Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla gminy Gołuchów na lata 2013-2015 z perspektywą do 2017 r.” w nawiązaniu sformułowany w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów (przyjętego uchwałą Rady Gminy Gołuchów Nr V/50/2011 z dnia 30 marca 2011 roku).

Przywołany „Wieloletni program sporządzania miejscowych planów...” zawierał wyraźnie sformułowane kryteria, które służą podejmowaniu prac z zakresu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Gołuchów. Wyróżniono w nim trzy rodzaje planów miejscowych:

- 1) plany tzw. „ochronnych” dla tych terenów wyłączonych w studium z zabudowy, co do których istnieje niebezpieczeństwo, że poprzez brak planu, mogłaby powstawać zabudowa na podstawie decyzji o warunkach zabudowy,
- 2) plany dla terenów, na których realizowany byłby ważny cel publiczny,
- 3) plany tzw. „inwestycyjne” wynikające z ewentualnej potrzeby działań planistycznych na określonych obszarach (tereny inwestycyjne, tereny mieszkaniowe, ocena wniosków indywidualnych), tak aby plany miejscowe mieściły się w szerszym, stanowiącym integralną całość, porządku przestrzennym (aktualność czasowa i ciągłość przestrzenna).

Ponadto wskazał on główne obszary gminy wymagające takich opracowań. Jednym z takich obszarów jest rejon określany jako „Macew Kuchary” zawierający tereny aktywizacji gospodarczej przy drodze krajowej nr 12. Niniejszy plan stanowi więc konsekwentną realizację polityki przestrzennej Gminy Gołuchów sformułowanej w obu przywołanych powyżej dokumentach.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu będzie skutkować wydatkami z budżetu gminy, ale również przyniesie jej budżetowi dochody.

Przewiduje się ponoszenie wydatków związanych wyłącznie z rozbudową układu komunikacyjnego – Budową drogi oznaczonej w planie symbolem 1KDD oraz wykup gruntu pod zrealizowaną drogę 2KDD. W obszarze planu leży teren drogi, któremu nadano parametry dostosowane do wymagań zawartych w przepisach odrębnych. Wysokość wydatków związanych z budową tej drogi oszacowano – zgodnie z prognozą skutków finansowych na łączną kwotę około 505 000 PLN, koszty pozyskania gruntu pod drogę – na kwotę 59 000 PLN, koszty związane z budową nawierzchni oraz oświetlenia zaś – na kwotę około 446 000 PLN. Nie przewiduje się wydatków związanych z budową infrastruktury technicznej (ponieważ obszar planu jest w nią wyposażony) oraz wypłatą odszkodowań w związku z obniżeniem wartości nieruchomości w obszarze planu, zatem łączne koszty skutków jego uchwalenia mogą osiągnąć kwotę około **505 000 PLN**.

Prognoza finansowa wskazuje na możliwość uzyskania wpływów do budżetu gminy z tytułu opłaty planistycznej oraz związanych z realizacją planu – podatków od nieruchomości. Wpływy z tytułu opłaty planistycznej oszacowano na kwotę około 4 100 000 PLN. Będą one osiągalne w tej wysokości jedynie gdy nastąpi łączny obrót wszystkimi terenami budowlanymi w obszarze planu i to dokonany w ciągu 5 lat od jego wejścia w życie. Jest to możliwe jakkolwiek mało prawdopodobne. Innym źródłem dochodów związanych z wejściem w życie niniejszego planu będą wpływy z tytułu podatku od nieruchomości. Jeśli plan zostanie skonsumowany (zabudowanie w około 70% możliwości przy intensywności na poziomie 80% maksymalnej intensywności dopuszczanej w planie), rocznie może dać to kwotę rzędu około **5 179 000 PLN**. Zestawienie przywołanych za prognozą skutków finansowych kwot nakładów oraz już choćby spodziewanych wpływów podatkowych, czyni ten plan uzasadnionym ekonomicznie.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w

ramach uchwalenia planu Rada Gminy Gołuchów podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, stąd przyjęcie niniejszej uchwały należy uznać za właściwe.