

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GOŁUCHÓW
z dnia 2020 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Popówek,
w rejonie ulicy Przemysłowej

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2020 r. poz. 713, 1378), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378), **Rada Gminy Gołuchów uchwala, co następuje:**

Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Popówek, rejon ul. Przemysłowej po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów uchwalonego uchwałą Nr V/50/2011 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 marca 2011 r. Integralnymi częściami planu są:

- 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 obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 2.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **teren** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej i obejmuje nie mniej niż 51% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;
- 3) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojścia piesze, miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe, zieleń, elementy małej architektury w zakresie obiektów użytkowych związanych z przeznaczeniem terenu, oraz określone rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu w zakresie ustalonym w rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe planu;
- 4) **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 loggii, 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). Linia nieprzekraczalna zabudowy nie obowiązuje w przypadku lokalizacji portierni oraz urządzeń infrastruktury technicznej (stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, parkingów i innych urządzeń związanych z obsługą infrastruktury technicznej);
- 5) **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;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich

kondygnacji nadziemnych 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;

- 7) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 8) **strefie bezpieczeństwa od dalekosiężnego rurociągu przesyłowego DN 400** – należy przez to rozumieć obszar po obu stronach ropociągu, w którym operator sieci gazowej powinien kontrolować wszelakie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie ropociągu. W strefie tej nie należy, wznosić budowli, lokalizować stałych urządzeń, składów i magazynów, oraz sadzić lasów. Dopuszcza się w strefie bezpieczeństwa usytuowanie innej sieci uzbrojenie terenu, realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi i w porozumieniu z właścicielem ropociągu przesyłowego.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów

§ 3.1. Dla całego obszaru objętego uchwałą ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające terenów określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 3) zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym:
 - 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 i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji, rozbudowy systemu komunikacyjnego, wskaźniki w zakresie komunikacji dotyczące miejsc parkingowych;
- 8) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych;
- 9) 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. Plan nie ustala:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 2) 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,
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości,

- 4) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 5) 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 przestrzennego;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) tereny położony w obrębie konserwatorskiej strefy występowania stanowiska archeologicznego,
- 5) strefa bezpieczeństwa od dalekosiężnego rurociągu przesyłowego DN 400 Płock-Ostrów Wielkopolski;
- 6) przeznaczenie terenów.

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

§ 5. Plan wyodrębnia **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) teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczony na rysunku symbolem **P**;
- 2) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;

§ 6. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 7.1. Ustala się następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu poprzez:

- 1) ustalenie obsługi komunikacyjnej w oparciu o drogę powiatową Nr 4327P oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDZ**, powiazaną z układem ponadlokalnym – drogą krajową Nr 12, znajdującą się poza granicami opracowania niniejszego planu miejscowego;
- 2) dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolami **KDZ** ustala się klasę drogi „Z”; w granicach objętych ustaleniami planu wyznacza się pas o terenu o szerokości 2,5 m (zgodnie z rysunkiem planu) na docelowe poszerzenie istniejącego pasa drogowego w liniach rozgraniczających do parametrów drogi zbiorczej, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;

2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu zabudowy z drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ** - droga powiatowa nr 4327P;

3. W zakresie wyposażenia dróg w infrastrukturę techniczną ustala się:

- 1) zachowanie w liniach rozgraniczających ulicy **KDZ** istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym oraz projektowanym;
- 2) lokalizację projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, w liniach rozgraniczających drogę **KDZ**, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.

4. W zakresie wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów ustala się:

- 1) co najmniej 1 miejsce parkingowych dla samochodów osobowych na 6 zatrudnionych na jednej zmianie roboczej, przy czym w przypadku tego samego inwestora, dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na parkingu zlokalizowanym na działce nr ewidencyjny 883/1;
- 2) minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym w przypadku tego samego inwestora, dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na parkingu zlokalizowanym na działce nr ewidencyjny 883/1.

Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną

§ 8. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.

2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków i inne, na całym obszarze objętym planem.

§ 9. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) obowiązek zaopatrzenia terenów w wodę do celów bytowych 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 zapotrzebowania na wodę do celów produkcyjnych oraz do celów przeciwpożarowych dopuszcza się indywidualne źródła lokalne i pobór wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 10. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków w systemie kanalizacji zbiorczej, poprzez istniejącą sieć kanalizacyjną;
 - 2) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych (technologicznych), nakazuje się podczyszczać te ścieki zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi sposoby realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych.
- 2.** Plan ustala zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do rowów przydrożnych, do ziemi oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

§ 11. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg, terenów produkcyjnych, składów i magazynów do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych przez infiltrację powierzchniową i podziemną: do ziemi – na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, lokalnych zbiorników retencyjnych, zwłaszcza dla gromadzenia wód opadowych do celów przeciwpożarowych; dopuszcza się inne rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;
- 3) ustala się obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczególnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingów - zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) ustala się obowiązek kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości i drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych.

§ 12. W zakresie elektroenergetyki ustala się:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejąca sieć średniego napięcia SN15kV i niskiego napięcia 0,4kV;
- 2) zasilanie w energię elektryczną odbiorców w zabudowie produkcyjnej, składów i magazynów z sieci średniego i niskiego napięcia; bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia,
- 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 na słupowej;
- 4) w celu poprawienia bilansu zapotrzebowania obszaru planu na energię elektryczną dopuszcza się możliwość indywidualnego pozyskiwania energii elektrycznej – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW a w przypadku elektrowni wiatrowych jak dla mikroinstalacji.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej lub rozbudowywanej sieci gazowej;
- 2) rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury gazowej oraz przyłączy indywidualnych na warunkach określonych przepisach odrębnych.

§ 14. 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 zapewniające spełnienie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się pozyskiwanie energii oraz ciepłej wody użytkowej z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW a w przypadku elektrowni wiatrowych jak dla mikroinstalacji, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 15. 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.

§ 16. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek postępowania z odpadami, w tym niebezpiecznymi – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 5. Ustalenia szczegółowe

§ 17. Teren oznaczony na rysunku planu symbolami **P**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjnej, składy, magazyny;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – obiekty usługowe, zabudowa o funkcji administracyjno – biurowej , wolnostojące budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym, miejsc składowania odpadów nietoksycznych i złomu

metali – związanych z prowadzoną działalnością produkcyjną, drogi wewnętrzne, parkingi, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizowania zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego w wydzielonych pomieszczeniach w budynkach o przeznaczeniu podstawowym lub jako samodzielne obiekty budowlane – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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 prawa o drogach publicznych i prawa budowlanego;
- 4) realizację pasa zieleni o szerokości minimum 5 m w postaci pasów nasadzeń roślinnych (wysokiej – drzew i średniowysokiej – krzewów, z 50% udziałem zieleni zimozielonej) pełniących funkcję izolacji optycznej wzdłuż drogi powiatowej nr 4327P i południowej granicy obszaru objętego ustaleniami planu z uwzględnieniem zasad zagospodarowania terenu określonych w ust. 3 pkt 2, dla strefy bezpieczeństwa od dalekosiężnego rurociągu przesyłowego DN 400.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) w przypadku lokalizacji w granicach terenów obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, dokonać odpowiednich zgłoszeń - zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;
- 2) w strefie bezpieczeństwa od dalekosiężnego rurociągu przesyłowego DN 400 Płock-Ostrów Wielkopolski, o szerokości 30,0 m (po 15,0 m od jego osi rurociągu na obie strony), zabudowa i zagospodarowanie terenu podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych obowiązujących w zakresie bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie.

4. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, ze względu na występowanie na tych terenach istniejących urządzeń melioracyjnych szczegółowych ustala się obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem w sposób zapewniający jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie – zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

5. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.
- 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) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych oraz przemysłowych do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności produkcyjnej i usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości standardów jakości środowiska określonych w aktualnym prawodawstwie z zakresu ochrony środowiska;
- 5) nakaz zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakaz podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne;
- 6) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń przy zastosowaniu paliw i technologii zapewniających

zachowanie standardów emisyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW, wykorzystujących energię słońca, wód geotermalnych i inną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym - nie więcej niż 18,0 m,
 - b) wysokość obiektów wieżowych i części budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji – mierzona od poziomu gruntu do górnej płaszczyzny konstrukcji lub przekrycia tej konstrukcji nie więcej niż 25,0 m;
 - c) możliwość lokalizacji masztów do wysokości nie więcej niż 30,0 m, ustalenie nie dotyczy 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,
 - d) lokalizacja pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku produkcyjnego z wyjątkiem budynków i obiektów wynikających z technologii funkcjonowania budynku o funkcji podstawowej (rampy gospodarcze, portiernia);
 - e) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków, z wyjątkiem kolorów zgodnych z znakiem firmowym inwestora;
 - f) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
- 2) dachy budynków o spadku połaci dachowych do 45°; możliwość realizacji dachów powłokowych wynikających z konstrukcji pokrycia dachowego;
- 3) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zachowania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 20% powierzchni działki budowlanej,
- 5) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalną – wynoszącą 0,05,
 - b) maksymalną – wynoszącą 1,6.

Rozdział 6 . Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

§ 18. 1. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości plan ustala w wysokości 30%.

Rozdział 7. Ustalenia końcowe

§ 19. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza Wójtowi Gminy Gołuchów.

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

Przewodniczący Rady Gminy Gołuchów

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.

Niniejszy plan miejscowy sporządzany jest dla terenu działki o nr ewidencyjnym 418/3 położonej w obrębie geodezyjnym Macew. Dla tej właśnie działki obowiązuje "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Popówek (obręb Macew) w części dotyczącej obszaru obejmującego teren w obrębie skrzyżowania drogi krajowej nr 12 oraz drogi powiatowej nr 4327P przyjęty uchwałą nr VIII/99/2011 Rady Gminy Gołuchów z dnia 22 sierpnia 2011 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 16.09.2011 r. Nr 248, poz. 3944). W oparciu o ten plan na działce o nr ewidencyjnym 883/1 i części działki 418/3 powstał zakład produkcyjny TEKNIA Automotive – produkujący komponenty dla przemysłu motoryzacyjnego – metalowego. Zakład bardzo dobrze funkcjonuje na tym terenie od paru lat z tendencją rozwojową. W chwili obecnej niezbędna jest rozbudowa hali produkcyjno-magazynowej. Jedyne możliwe kierunki dokonania takiej rozbudowy jest północna część działki nr 418/3, na której w obecnie obowiązującym planie wyznaczono teren rolniczy – 1R. W granicach tego terenu występują grunty rolne IIIa klasy bonitacyjnej (leżące odłogiem). Część południowa działki, przeznaczona pod teren przemysłowy 1Pu jest już zagospodarowana, znajduje się tu zbiornik przeciwpożarowy. W związku z tym niezbędne jest opracowanie zmiany planu oraz przeprowadzenie procedury uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie gruntów rolnych klasy III a z produkcji rolnej.

W tej sytuacji Rada Gminy Gołuchów Uchwałą nr XLII/399/2018 z dnia 17 października 2018 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Popówek, w rejonie ul. Przemysłowej. Realizowany na podstawie tej uchwały projekt planu jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów.

O fakcie przystąpienia do sporządzania planu społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami z dnia 05.12.2018 r., zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami z dnia 31.01.2019 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 obydwie powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu (pismem numer WOO-III.411.28.2019.AM.1) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pleszewie (pismem numer ON.NS.72.2.2.2019). W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania niniejszej zmiany planu, wpłynęły wnioski organów oraz instytucji, a także wnioski indywidualne.

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 odpowiednim podkładzie mapowym, zaewidencjonowanym w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Pleszewie. W obszarze planu rozmieszczone zostały tereny: teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem P oraz teren komunikacyjny drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolami KDZ. Rozwiązanie to jest zgodne z rozmieszczeniem funkcji w obowiązującym Studium.

Po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej podczas jej posiedzenia w dniu 31 maja 2019 roku, projekty obydwu dokumentów zostały przedstawione organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii. Jednocześnie przeprowadzona została procedura uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie gruntów rolnych klasy III a z produkcji rolnej.

Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 25 marca 2020 roku znak: GZ.tr.602.287.2019 udzielona została zgoda na przeznaczenie 0,8942 ha gruntów rolnych klasy IIIa na cele nierolnicze.

Po uzyskaniu ww zgody i zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania projekt planu wraz z prognozą podlegać będzie wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 18.11.2020 r. do 09.12.2020 roku, zaś w dniu 27.11.2020 roku obędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Projekt planu i prognozy oddziaływania na środowisko będzie udostępniany drogą elektroniczną w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Gołuchów. Uwagi do projektów obu dokumentów można będzie składać do dnia 23.12.2020 roku (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej). Do projektów obu dokumentów, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły/wpłynęły uwagi. Wobec wyczerpania procedury tworzenia, uzgadniania, opiniowania oraz konsultowania ze społecznością lokalną projektów dokumentów, Wójt Gminy Gołuchów przedstawi 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 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** – poprzez zapisy dotyczące ochrony zabytków archeologicznych;
- **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;
- **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 w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej 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 18.11.2020 r. do 09.12. 2020 roku, w siedzibie Urzędu Gminy Gołuchów oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej, pod adresem http://bip.goluchow.pl/wiadomosci/5659/wiadomosc/544561/ogloszenie_o_wylozeniu_do_publicznego_wgladu_projektu_miejscowego
 - przeprowadzenie dyskusji publicznych w dniu 27.11.2020 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-magazynowe, 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 nie wpłynęły/wpłynęły uwagi.

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 – drogi powiatowej klasy zbiorczej, a poprzez istniejące skrzyżowanie także do drogi krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego, z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury;

- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w planie, zgodnie ze 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 zagospodarowania 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 2018 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 17 października 2018 roku podjęła na jej podstawie uchwałę nr XLII/398/2018 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Gołuchów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy 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 nie będzie skutkować wydatkami z budżetu gminy, natomiast przyniesie jej budżetowi dochody z racji wpływu podatków od nieruchomości.

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 będzie osiągalny niestety 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 i ten dochód powinien być

osiągnięty w ciągu 1-2 lat od uchwalenia planu. Zestawienie przywołanych za prognozą skutków finansowych 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.