

**Załącznik nr 6 do Uchwały Nr XIII/97/2007
Rady Gminy Gołuchów z dnia 27 listopada 2007 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Gołuchów o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych
uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Gołuchów,
wyłożonego do publicznego wglądu
w dniach od 6 sierpnia 2007r. do 28 sierpnia 2007r.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717z późn. zm.) Rada Gminy Gołuchów rozstrzyga, co następuje:

§ 1

Uwaga wniesiona przez PBE ELBUD POZNAŃ S.A.:

treść uwagi: PBE ELBUD, działając z upoważnienia inwestora tj. Polskiej Telefonii Cyfrowej Sp. z o. o. wniosła o zamieszczenie w opracowywanym miejscowym planie zapisu dopuszczającego lokalizację na działce nr 172 (teren R) stacji bazowej telefonii komórkowej sieci ERA GSM.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w całości.

uzasadnienie: działka nr 172 położona jest w terenach rolnych miejscowości Gołuchów, pokazanych na rysunku planu nr 1, w skali 1 : 5000. Oznacza to, że w ustaleniach planu tereny te miały do tej pory przeznaczenie rolnicze, bez prawa zabudowy.

Wprowadzenie na teren działki zabudowy w formie wieży stacji bazowej telefonii komórkowej wiązałoby się z koniecznością: przygotowania nowej mapy zasadniczej dla działki nr 172, przygotowania nowego załącznika graficznego do projektu planu dla działki nr 172, opracowanego w skali 1 :2000, ponownego uzyskania zgody, (w tym wypadku Marszałka – grunty klasy IV), na przeznaczenie terenu rolnego na cele nierolnicze oraz ponowienia procedury uzgodnienia planu i wyłożenia do publicznego wglądu. Wójt uznał, że korzystniej będzie wykonać nowy plan dla terenu działki nr 172, niż cofać procedurę obecnego projektu planu do samego początku.

§ 2

Uwaga wniesiona przez P. Włodzimierza Grabarkę:

treść uwagi: wnosi o przeznaczenie działek nr 174/1 i 174/2 (teren R) pod zabudowę mieszkaniową.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w całości.

uzasadnienie: postulowane w uwadze przeznaczenie przedmiotowych nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową byłoby niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów - działki nr 174/1 i 174/2 położone są, zgodnie z obowiązującym studium w terenach rolniczych, wyłączonych z zabudowy.

§ 3

Uwaga wniesiona przez P. Marka Kania:

treść uwagi:

1) wnosi o zmianę przeznaczenia działek 586/11 i 586/14 (teren 2R) i wprowadzenie na omawiany teren zapisów umożliwiających realizację zabudowy zagrodowej, w ramach której może być realizowany budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczo-garażowy dla potrzeb funkcjonowania gospodarstwa indywidualnego ukierunkowanego na uprawę drzew i krzewów;

2) uwaga do przeprowadzanej procedury formalno-prawnej przy sporządzaniu przedmiotowego planu – zdaniem wnoszącego naruszono porządek prawny procedury planistycznej oraz nie uzgodniono ani nie opiniowano zmiany bezprawnie wprowadzonej do projektu planu na działkach 586/11 i 586/14 (teren 2R);

3) uwaga wskazująca tereny które dopuszczają możliwość zabudowy mieszkaniowej (wschodnia strona ul. Kopczyńskiego – od strony cieku Ciemna), a które nie są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, ze wskazaniem na nierówne traktowanie w kontekście obowiązującego prawa, oraz ogólne zarzuty niezgodności projektu z dokumentem studium,

- wskazanie terenu wyznaczonego w projekcie planu w bezpośrednim sąsiedztwie Ośrodka Kultury Leśnej oraz założenia pałacowo-parkowego ze wskazaniem iż teren działek 586/11 i 586/14 byłby kontynuacją zaistniałej zabudowy

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części.

uzasadnienie:

1) Działki nr 586/11 i 586/14, zgodnie zapisem „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów” znajdują się w terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej - grunty

rolne kl. II – IV chronione wyłączone z zabudowy z wyjątkiem terenów przeznaczonych na przestrzenny rozwój jednostek osadniczych.

Interpretacja zapisów „Studium ...” składającego uwagę, w odniesieniu jedynie do oznaczeń rysunkowych traktuje dokument studium w oderwaniu od szczegółowej analizy zapisów przedmiotowej uchwały oraz analiz i inwentaryzacji której wymaga dokument miejscowego planu jak i różnej skali której dotyczą oba dokumenty.

„Studium ...” nie nakazuje zabudowania gruntów kl. II - IV, a wskazuje jedynie na możliwości rolniczego wykorzystania terenu, z wyraźnym zapisem, iż grunty chronione wyłączone są z zabudowy w celu ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej w odniesieniu do zwartych, rozległych kompleksów dobrych gleb. Kierunek nałożonej ochrony wynika więc z określonego stanu faktycznego, a wyjątek mogą stanowić tereny przeznaczone na rozwój przestrzenny jednostek osadniczych. Działki nr 586/11 oraz 586/14 (obręb Gołuchów) wchodzące w zwarty kompleks dobrych gleb (grunty kl. III) w projekcie planu nie zostały przeznaczone na rozwój przestrzenny jednostek osadniczych.

„Studium” m. in. wyznacza i klasyfikuje poszczególne tereny nadając im określone funkcje, stanowiące kierunki podczas sporządzania miejscowych planów. „Studium” dla gminy Gołuchów wyraźnie określa obszary zabudowane, obszary wyłączone z zabudowy, ale również obszary które mogą być przeznaczone pod zabudowę. Grunty rolne kl. II – IV chronione, zaliczone zostały do obszarów, które wyłączone są z zabudowy, a wyjątek stanowić mogą tereny przeznaczone na przestrzenny rozwój jednostek osadniczych. Wyjątek dla obszarów na terenach wyłączonych z zabudowy wymaga więc szczególnego uzasadnienia, by zabudowa na takich obszarach mogła zostać wprowadzona, a nie odwrotnie.

Polityka przestrzenną na obszarze miejscowości Gołuchów ma na celu centralizację zamierzeń inwestycyjnych (rezygnację z rozproszenia zabudowy) oraz szczególną dbałość o walory historyczno-kulturowe, krajobrazowe i turystyczne tej części miejscowości, związane z lokalizacją na terenie Gołuchowa zamku Czartoryskich, parku Arboretum, Muzeum Leśnictwa, pokazowej zagrody zwierząt i wszystkich innych obiektów dydaktycznych i pomocniczych. Z uwagi na wyżej wymienione walory, skłania się do zachowania istniejących przestrzeni i funkcji, by harmonizować i nie naruszyć istniejącej struktury.

Ponadto ważnym powodem dla rezygnacji z lokalizacji w tym rejonie zabudowy mieszkaniowej jest bezpośrednie sąsiedztwo gminnej oczyszczalni ścieków. Lokalizacja inwestycji celu publicznego o takim charakterze wymusza określone skutki i lokalizowana była na przedmiotowym terenie by w najmniejszym stopniu negatywnie wpływać na zabudowę mieszkaniową.

2) zarzut nie odnosi się bezpośrednio do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu i rozwiązań nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a do procedury formalno-prawnej, która nie była przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu i podlega weryfikacji jedynie przez organ nadzorczy.

(Projekt planu po poprawkach wynikających z opinii i uzgodnień, a przed wyłożeniem do publicznego wglądu został przekazany Radzie Gminy, aby mogła przekazać swoją opinię. W wyniku analizy zasadności zagospodarowania rozproszonych siedlisk w miejscowości Gołuchów postanowiono zrezygnować z możliwości zabudowy działek 586/11 i 586/14. Zmiany wprowadzane do projektu planu wymagają uzgodnień w odpowiednim zakresie. Zakres wprowadzonej zmiany dla przedmiotowych działek zgodnie z art. 17 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.) takich uzgodnień nie wymaga.)

3) z uwagi na wskazaną faktyczną niezgodność terenów przeznaczonych pod zabudowę (przy ul. Kopczyńskiego - od strony cieką Ciemna) ze „Studium ..”, tereny te zostaną wyłączone z zabudowy w zakresie możliwym do wykonania z uwagi na uzyskane już ostateczne decyzje - pozwolenia na budowę. Ponadto rozstrzygając, w związku z ogólnymi uwagami wynikającymi z niezgodności projektu planu ze studium dla innych, niewymienionych konkretnie w uwadze terenów, projekt planu został zweryfikowany pod względem zgodności ze studium, wprowadzone zostały zmiany, a projekt poddany zostanie stosownej procedurze wynikającej z art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.).

W terenie oznaczonym symbolem 1RM/Ut dopuszcza się lokalizację gospodarstwa agroturystycznego, przy czym budynek mieszkalny przyszłego właściciela tego gospodarstwa już w tym terenie istnieje, a samo gospodarstwo sąsiadować będzie bezpośrednio z terenami wykorzystywanymi dla celów turystycznych, tworząc cały kompleks podobnych usług.

§ 4

Uwaga wniesiona przez P. Pawła Kapalkę:
treść uwagi:

1) wnosi o zmianę przeznaczenia działki 586/4 (teren 2R) i wprowadzenie na omawiany teren zapisów umożliwiających realizację zabudowy zagrodowej, w ramach której może być realizowany budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczo-garażowy dla potrzeb funkcjonowania gospodarstwa indywidualnego ukierunkowanego na uprawę drzew i krzewów oraz pszczelarstwo;

uzasadnienie do uwagi:

- wskazanie terenu wyznaczonego w projekcie planu w bezpośrednim sąsiedztwie oraz sąsiedztwie parku ze wskazaniem iż teren działki 586/4 byłby kontynuacją zabudowy istniejącej jak i wyznaczonej w projekcie planu

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w całości.

uzasadnienie:

1) Działka nr 586/4, zgodnie zapisem „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów” znajduje się w terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej - grunty rolne kl. II – IV chronione wyłączone z zabudowy z wyjątkiem terenów przeznaczonych na przestrzenny rozwój jednostek osadniczych.

Interpretacja zapisów „Studium ...” składającego uwagę, w odniesieniu jedynie do oznaczeń rysunkowych traktuje dokument studium w oderwaniu od szczegółowej analizy zapisów przedmiotowej uchwały oraz analiz i inwentaryzacji której wymaga dokument miejscowego planu jak i różnej skali której dotyczą oba dokumenty.

„Studium ...” nie nakazuje zabudowania gruntów kl. II - IV, a wskazuje jedynie na możliwości rolniczego wykorzystania terenu, z wyraźnym zapisem, iż grunty chronione wyłączone są z zabudowy w celu ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej w odniesieniu do zwartych, rozległych kompleksów dobrych gleb. Kierunek nałożonej ochrony wynika więc z określonego stanu faktycznego, a wyjątek mogą stanowić tereny przeznaczone na rozwój przestrzenny jednostek osadniczych. Działka nr 586/4 (obręb Gołuchów) wchodząca w zwarty kompleks dobrych gleb (grunty kl. III) w projekcie planu nie została przeznaczona na rozwój przestrzenny jednostek osadniczych.

„Studium” m. in. wyznacza i klasyfikuje poszczególne tereny nadając im określone funkcje, stanowiące kierunki podczas sporządzania miejscowych planów. „Studium” dla gminy Gołuchów wyraźnie określa obszary zabudowane, obszary wyłączone z zabudowy, ale również obszary które mogą być przeznaczone pod zabudowę. Grunty rolne kl. II – IV chronione, zaliczone zostały do obszarów, które wyłączone są z zabudowy, a wyjątek stanowić mogą tereny przeznaczone na przestrzenny rozwój jednostek osadniczych. Wyjątek dla obszarów na terenach wyłączonych z zabudowy wymaga więc szczególnego uzasadnienia, by zabudowa na takich obszarach mogła zostać wprowadzona, a nie odwrotnie.

Polityka przestrzenną na obszarze miejscowości Gołuchów ma na celu centralizację zamierzeń inwestycyjnych (rezygnację z rozproszenia zabudowy) oraz szczególną dbałość o walory historyczno-kulturowe, krajobrazowe i turystyczne tej części miejscowości, związane z lokalizacją na terenie Gołuchowa zamku Czartoryskich, parku-Arboretum, Muzeum Leśnictwa, pokazowej zagrody zwierząt i wszystkich innych obiektów dydaktycznych i pomocniczych. Z uwagi na wyżej wymienione walory, skłania się do zachowania istniejących przestrzeni i funkcji, by harmonizować i nie naruszyć istniejącej struktury tej części wsi.

Ponadto ważnym powodem dla rezygnacji z lokalizacji w tym rejonie zabudowy mieszkaniowej jest bezpośrednie sąsiedztwo gminnej oczyszczalni ścieków. Lokalizacja inwestycji celu publicznego o takim charakterze wymusza określone skutki i lokalizowana była na przedmiotowym terenie by w najmniejszym stopniu negatywnie wpływać na zabudowę mieszkaniową.

W terenie wskazanym w uzasadnieniu uwagi, oznaczonym symbolem 1RM/Ut dopuszcza się lokalizację gospodarstwa agroturystycznego, przy czym budynek mieszkalny przyszłego właściciela tego gospodarstwa już w tym terenie istnieje, a samo gospodarstwo sąsiadować będzie bezpośrednio z terenami wykorzystywanymi dla celów turystycznych, tworząc cały kompleks podobnych usług. Inny przykład na który się powołano to istniejąca zabudowa mieszkaniowa oraz zabudowa mieszkaniowa na którą uzyskano ostateczną decyzję - pozwolenie na budowę.

§ 5

Uwaga wniesiona przez P. Andrzeja Marka:

treść uwagi: wnosi o rozpatrzenie jego wniosku pod kątem nowych lokalizacji - przeznaczenie części działki nr 592 oraz działki nr 587/7 z przeznaczeniem pod działalność rekreacyjno-turystyczną (np. ośrodek jazdy konnej) oraz pod zabudowę „indywidualną”.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w całości.

uzasadnienie: P. Andrzej Marek dnia 22.12.2004 r. złożył wniosek do planu, w którym prosił o przeznaczenie części działki nr 592 o powierzchni ok. 1 ha na „działalność agroturystyczną i rekreacyjną o profilu jazdy konnej” (od strony ul. Biberona).

Część działki nr 587/7 i część działki 592 (od strony ul. Biberona) zgodnie zapisem „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów” znajdują się w terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej - grunty rolne kl. II – IV chronione wyłączone z zabudowy z

wyjątkiem terenów przeznaczonych na przestrzenny rozwój jednostek osadniczych. Postulowane w uwarunkowaniu przedmiotowej nieruchomości pod zabudowę „indywidualną” oraz turystyczno-rekreacyjną byłoby niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów. Wprowadzenie zabudowy pod działalność rekreacyjno-turystyczną możliwe jest na wprowadzonym już w projekcie planu terenie części działki nr 592 (1RM/Uł), gdyż jest to zgodne ze „Studium...” i koncentruje zabudowę o profilu usługi turystyki i rekreacji w jednym miejscu (przy terenie przeznaczonym pod budowę hotelu i przy budynku Pracy Twórczej).

