

WÓJT GMINY GOŁUCHÓW

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM
GMINY GOŁUCHÓW**

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH W GMINIE
GOŁUCHÓW – stan na 30 czerwca 2018 r.**



Gołuchów, wrzesień 2018 r.

Spis treści:

		strona
1.	Wprowadzenie	3
2.	Podstawy prawne i materiały źródłowe opracowania	3
3.	Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów pod względem obowiązujących przepisów.	5
4.	Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych w gminie Gołuchów	9
5.	Wnioski o zmianę studium i sporządzenie lub zmianę planów miejscowych	14
6.	Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w wyniku wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji pozwoleń na budowę	15
7.	Zamierzenia planistyczne – propozycje do wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych	24
7.1.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.	24
7.2.	Obszary, dla których Gmina mogłaby zamierzać sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	25
8.	Analiza aktualności studium w odniesieniu do uchwalonych planów miejscowych	26
9.	Wnioski	27
	Spis map i tabel	29

1. WPROWADZENIE

Niniejsze opracowanie stanowi ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy przy uwzględnieniu rejestrów decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji celu publicznego. Opracowanie wskazuje obszary koncentracji działań planistycznych, w tym dokumenty planistyczne wymagające aktualizacji oraz obszary dla których powinno się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Ww. ocena dokonywana jest okresowo, a wyniki jej analiz przedstawiane są Radzie Gminy, po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, przez Wójta Gminy przynajmniej raz w trakcie trwania kadencji.

Obowiązek wykonywania ocen aktualności studium i planów miejscowych nakłada na Wójta Gminy art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.), który stanowi:

„W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt (...) dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach (...) oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.”

Niniejsze opracowanie obejmuje,:

- 1) ocenę aktualności studium,
- 2) wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z oceną realizacji planów;
- 3) ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych;
- 4) wnioski o zmianę studium wraz z rozstrzygnięciem;
- 5) wnioski o zmianę planów miejscowych wraz z rozstrzygnięciem;
- 6) wykaz decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 7) wykaz decyzji o warunkach zabudowy;
- 8) analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w okresie od 31 października 2014 r. do 30 czerwca 2018 r, w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy, decyzje o pozwoleniu na budowę;
- 9) propozycje do wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych.

2. PODSTAWA PRAWNA I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE OPRACOWANIA

Głównymi aktami prawnymi, w oparciu o które powstają podstawowe narzędzia planowania przestrzennego na szczeblu gminy i które pozwolą na ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są :

- 1) *ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm);

- 2) *ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 ze zm.)
- 3) *ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze* (Dz. U. z 2017 r. poz. 2126 ze zm.);
- 4) *ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu* (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 ze zm.)
- 5) *ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398);
- 6) *ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1498);
- 7) *rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587);
- 8) *rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588);
- 9) *rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2004 r., Nr 118, poz. 1233).

Pozostałymi aktami prawnymi, mającymi bezpośredni lub pośredni wpływ na planowanie przestrzenne są m.in. przepisy dotyczące ochrony środowiska, ochrony przyrody, gospodarki nieruchomościami, dróg publicznych, ochrony gruntów rolnych i leśnych, lasów, prawa wodnego, rozwoju usług telekomunikacyjnych.

Dokumentami źródłowymi, których aktualność należy ocenić są:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów – część tekstowa i rysunki w skali 1 : 10 000 z 2011 r.,
- 2) obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące tereny na obszarze gminy Gołuchów.

Dokumentami niezbędnymi do sporządzenia niniejszego opracowania są również:

- 1) wykaz sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 2) rejestr decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez Gminę Gołuchów w okresie 31.10.2014-30.06.2018 r., o których mowa w rozdziale 5 *ustawy opizp*;
- 3) rejestr decyzji pozwoleń na budowę wydanych w okresie 31.10.2014-30.06.2018 r. z obszaru gminy Gołuchów;
- 4) rejestr wniosków o sporządzenie zmiany studium w okresie 31.10.2014-30.06.2018 r.;
- 5) rejestr wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w okresie 31.10.2014-30.06.2018 r.

3. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOŁUCHÓW POD WZGLĘDEM OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW

Przyjęte uchwałą Nr V/50/2011 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 marca 2011 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów sporządzone zostało zgodnie z wymogami art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.). Zastąpiło ono Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjęte uchwałą Nr VIII/69/99 Rady Gminy Gołuchów z dnia 9 czerwca 1999 r., które powstało w oparciu o art. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o planowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.).

Obowiązująca od 11 lipca 2003 r. ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹ utrzymała studium jako akt gminnej polityki planistycznej o charakterze nienormatywnym. Wprowadziła jednak nowe wymagania co do zakresu Studium, podniosła także jego rangę w kontekście planowania miejscowego w gminie. Bowiem art. 9 ust. 4. ww. ustawy opizp wskazuje, że „ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”, a następnie w art. 15 ust. 1, że „...Wójt (...) sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną zgodnie z zapisami Studium.....”. Dodatkowo art. 20 ust. 1 ustawy opizp, nakłada na organ stanowiący, obowiązek stwierdzenia zgodności ze Studium w brzmieniu „...Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium...”. Wynikające ze Studium lokalne zasady zagospodarowania muszą więc znaleźć potwierdzenie w regulacjach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obecnie „rada gminy uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu, że **nie narusza on ustaleń studium** ...”².

Dodatkowo wymagania co do zawartości i dokumentacji planistycznej studium reguluje rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2004 r., Nr 118, poz. 1233).

W trakcie sporządzania projektu studium wprowadzone zostały dodatkowe przepisy, które miały wpływ na prowadzoną procedurę planistyczną, a także na końcowy kształt dokumentu.

Istotne dla procedury planistycznej było wejście w życie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2001 r. Nr 62, poz. 627)³, która w art. 72 ust. 4-6 stworzyła obowiązek wykonania do studium opracowania ekofizjograficznego⁴.

Szczegółowy zakres opracowania określa rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 155 poz. 1298).

¹ dalej nazywana ustawą opizp

² ustawa z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871) w art. 1 pkt. 6 wprowadziła nowe brzmienie art. 20 ust. 1, które obowiązuje od 21 października 2010 r.

³ aktualnie obowiązuje tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 799 ze zm.

⁴ art. 72 ust. 5 Prawa Ochrony Środowiska stanowi, że „Przez opracowanie ekofizjograficzne rozumie się dokumentację sporządzaną na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa, charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym studium lub planem i ich wzajemne powiązania”.

Opracowanie ekofizjograficzne jest dokumentacją wykonywaną przed podjęciem prac planistycznych i stanowi podstawę proponowania rozwiązań przestrzennych oraz formułowania ustaleń w zakresie kształtowania właściwej, odpowiadającej warunkom środowiska struktury funkcjonalno-przestrzennej.

W listopadzie 2008 roku zaczęła obowiązywać *ustawa z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.). Ustawa ta ustanowiła obowiązek przeprowadzania ocen oddziaływania na środowisko dla dokumentów strategicznych, co skutkowało koniecznością opracowywania prognozy oddziaływania na środowisko nie tylko dla projektu planu miejscowego, ale także dla studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Wszystkie wyżej wymienione przepisy określiły szczegółowe standardy sporządzania studium.

Kolejne nowelizacje *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wprowadziły zasadnicze zmiany m. in. dotyczące: obowiązku określania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, rozmieszczenia obszarów obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w przypadku ich występowania lub planowania w granicach gminy. Ponadto w art. 19 ust. 1 *ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 ze zm.) ustanowiono obowiązek uwzględnienia ochrony zabytków wpisanych do rejestru i zabytków nieruchomych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków.

Wymienione wyżej przepisy zostały uwzględnione w obecnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów.

Z uwagi na przedział czasowy sporządzenia studium (2007-2010) i prowadzoną w tym czasie procedurę planistyczną, studium było uzgodnione w 2009 r. z Zarządem Województwa Wielkopolskiego w zakresie jego zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa zatw. *uchwałą Nr XLII/628/2001 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 listopada 2001 r.* (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 5 marca 2002 r. Nr 35, poz. 1052), który przestał obowiązywać 26 kwietnia 2010 r., wtedy bowiem przyjęto *Uchwałą Nr XLVI/690/10 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 kwietnia 2010 r.* zmianę planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Jednak zgodność studium z planem województwa została zachowana i pod tym względem studium pozostaje aktualne.

Od czasu uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów tj. od 30 marca 2011 r. wprowadzone zostały kolejne regulacje prawne, które należy uwzględnić oceniając jego aktualność.

Jedną ze zmian mających odzwierciedlenie w sporządzanych dokumentach planistycznych jest *ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze* (Dz. U. z 2017 r. poz. 2126 ze zm.). Zgodnie z tymi przepisami gmina ma obowiązek wprowadzenia do studium uwarunkowań udokumentowanych złóż kopalin oraz udokumentowanych wód podziemnych w terminie dwóch lat od zatwierdzenia dokumentacji geologicznej⁵. W opracowaniu „Bilans

⁵art. 95.1. Udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane wody podziemne, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych, a także udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, w celu ich ochrony ujawnia się w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (...).

zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31.XII. 2017 r.”⁶ nie ujawniono innych złóż w gminie Gołuchów niż wykazane w studium⁷. W związku z powyższym nie wymaga ono pod tym względem aktualizacji.

Odmienny problem w kontekście studium pojawił się w związku z przekazaniem przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu Wójtowi Gminy Gołuchów, w nawiązaniu do art.88f ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2012 r. oz. 145 ze zm.) map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego. Zgodnie z art.88f ust. 7 zmiany wynikające z tych materiałów należało w ciągu 30 miesięcy wprowadzić do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów. W załączniku do pisma RZGW przedstawiono „Wykaz obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią wyznaczonych w studiach ochrony przeciwpowodziowej, obowiązujących jako obszary szczególnego zagrożenia powodzią opracowanych w I cyklu planistycznym”. Jest tam wymieniona rzeka Prosna, dla której w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są uwzględnione obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Na przekazanych mapach są pewne korekty zasięgów obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Jednak ze względu na to, że należą one do terenów wyłączonych z zabudowy, dla których ustalenia dotyczące zagospodarowania spełniały wytyczne art. 88l ust. 1 wspomnianej ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. *Prawo Wodne*, nie zaszła więc konieczność zmiany studium.

Aktualnie obowiązuje *Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne* (Dz. U z 2017 r. poz. 1566 ze zm.), która w art. 166 ust. 1 pkt 1 stanowi, że „obszary szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się w (...) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (...). Nie ustalono jednak konieczności zmiany istniejących dokumentów planistycznych.

Natomiast w okresie analizowanym, po uchwaleniu studium weszły w życie dwie ustawy, które w sposób znaczący rozszerzyły problematykę studium.

Są to ustawy:

- 1) *ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu* (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 ze zm.);
- 2) *ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398).

Pierwsza z wymienionych, tzw. *ustawa „krajobrazowa”* w art. 7 pkt 2 wprowadziła zmiany w *ustawie opizp*, w tym w art. 10 dotyczącym wymaganego zakresu zagadnień do rozpatrzenia i uwzględnienia w studium. I tak w ust. 1 dodano pkt 4a stanowiący, że w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności „z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych”⁸. Natomiast w ust. 2, stanowiącym co w szczególności określa się w studium, zmieniono pkt 1 w sposób następujący, „kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego;”.

⁶ Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa 2018 r.

⁷ złóż piasku i żwiru – "Bogusław" o zasobach geologicznych bilansowych 41 tys. ton, którego wydobywanie zostało zaniechane,

2. złóż surowców ilastych ceramiki budowlanej – "Bogusław" o zasobach geologicznych bilansowych 1197 tys. m³ jest złożem o zasobach rozpoznanych wstępnie (w kat. C2),

⁸ Art. 2 pkt 16f ustawy opizp: „krajobraz priorytetowy” – należy przez to rozumieć krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe, i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania;”;

Audyt krajobrazowy identyfikuje krajobrazy występujące na całym obszarze województwa, określa ich cechy charakterystyczne oraz dokonuje oceny ich wartości. Obowiązek sporządzenia audytu, spoczywa na Zarządzie Województwa (art. 38, 38a, 38b i 39 *ustawy opizp*). W związku z tym, że nie został jeszcze przeprowadzony audyt krajobrazowy dla województwa wielkopolskiego, nie ma potrzeby aktualizacji studium w tym zakresie.

Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398), w art. 41 pkt 2 i 3 wprowadziła nowe zagadnienia do zakresu opracowania studium, które w zamierzeniu mają zracjonalizować kierunki zagospodarowania przestrzennego, w szczególności wskazanie terenów pod zabudowę i terenów wyłączonych z zabudowy. Bowiern na etapie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego należy określić potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniając w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez Gminę wykonania sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, i na tej podstawie dokonania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, a w konsekwencji przeanalizowania zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów w części IV – „Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń studium” zawiera zestawienie stanu istniejącego zainwestowania i potencjalnych terenów rozwojowych wskazanych w Studium. Obrazuje ono wielokrotnie większą powierzchnię terenów pod zabudowę w porównaniu ze stanem istniejącym i tak np. terenów o kierunku przeznaczenia mieszkaniowo-usługowym jest ponad siedmiokrotnie więcej, a terenów o kierunku przeznaczenia produkcyjno-usługowym dwudziestokrotnie więcej.

Można założyć, że opracowanie bilansu terenów pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 zweryfikowałoby kierunki zmian w przeznaczeniu terenów gminy, w szczególności ograniczyłoby zasięg terenów pod zabudowę.

Nowelizacje *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wprowadzone *ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu* oraz *ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji* nie zobowiązują gmin do zmiany studium uchwalonych przed nowelizacją przepisów *ustawy opizp*. Konieczność aktualizacji studium dla gminy Gołuchów może nastąpić wówczas, gdy pojawi się potrzeba wskazania nowych terenów pod zabudowę w wyniku np. uwzględnienia przez Wójta wniosków o zmianę studium lub nastąpi zmiana polityki przestrzennej Gminy.

Najnowszą ustawą która weszła w życie 22 sierpnia 2018 r., a więc w okresie, który nie jest już analizowany⁹, jest *Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (Dz. U. z 2018 r. poz.1498). Jeżeli miałyby ona zastosowanie w gminie Gołuchów, nie spowoduje konieczności zmiany studium, bowiem art. 5 ust. 3 stanowi: „*Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się (...) pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (...)*”. Ustawa ta określa standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych (art. 17), jednak daje też Gminie uprawnienia do ustalenia w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych (art. 19).

Podsumowując, pod względem spełnienia warunków ustawowych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest aktualne.

⁹ 31.10.2014-30.06.2018 r.

4. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH W GMINIE GOŁUCHÓW

Powierzchnia gminy Gołuchów wynosi 13.588 ha. W gminie Gołuchów obowiązuje 21 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wykazanych w tabeli nr 1. Obejmują one łącznie blisko 25% obszaru gminy¹⁰. Jest to zadowalający wskaźnik, biorąc pod uwagę uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne gminy (charakter rolniczy, położenie w strefie podmiejskiej Kalisza, obszary przyrodniczo i kulturowo cenne). Trafne okazało się w szczególności objęcie planami miejscowymi dwóch największych miejscowości Gołuchowa i Kościelnej Wsi, co pozwala na ich rozwój w ramach w pełni wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, uzupełnianie istniejącej zabudowy, a także ochronę przed zabudową rozproszoną i przypadkową przestrzeni rolniczej otaczającej tereny zainwestowane wymienionych jednostek. Ważnym faktem jest też, że tylko pięć planów obowiązujących sporządzonych zostało w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o planowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. nr 15 poz. 139 ze zm.), z których dwa dotyczą inwestycji infrastrukturalnych (nr 2 i 5), a dla jednego procedowana jest zmiana (nr 4).

Tab. nr 1. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego¹¹ obowiązujących w gminie Gołuchów – stan na 30 czerwca 2018 r.

Lp.	Nazwa planu	Uchwała Rady Gminy i data publikacji	Stan realizacji	
			Uwagi	Ocena aktualności
1	Uchwała Nr XX/164/2000 Rady Gminy Gołuchów z 7 listopada 2000r.	Mppz działki Nr 978/4 położonej w Kościelnej Wsi (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 92 poz. 1226 z dnia 29.12.2000 r.)	przestał obowiązywać z wyjątkiem dz. nr 977/6, obecnie dz. 977/41 i 977/42 (obręb Kościelna Wieś) w związku z wejściem w życie uchwały Nr XXXIII/390/2014 z dnia 29 maja 2014r. ¹²	aktualny dla dz. 977/41 i 977/42 obręb Kościelna Wieś zrealizowany (droga publiczna – ulica Osiedle Złote Łąki)
2	Uchwała Nr XXV/209/2001 Rady Gminy Gołuchów z 26 czerwca 2001r.	Mppz działki Nr 245/5 oraz działki nr 237/9 w części dotyczącej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100 doprowadzającego gaz do stacji redukcyjnej, położonych w Tursku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 110 poz. 2094 z dnia 6.09.2001 r.)	Działka pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym	aktualny – nierealizowany –
3	Uchwała Nr XXVI/219/2001 Rady Gminy Gołuchów z 29 sierpnia 2001r.	Mppz działek Nr 42 i 43 położonych w Jedlcu (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 132 poz. 2559 z dnia 29.10.2001 r.)		aktualny - w trakcie realizacji
4	Uchwała Nr V/33/2003 Rady Gminy Gołuchów	Mppz dla obszaru w granicach działek nr 28, 29/2, 30, 31, 32, 33, 34, 35/1, 35/2, 36/2, 36/3,		procedowana zmiana planu

¹⁰ Cztery plany dotyczące Gołuchowa i trzy dotyczące Kościelnej Wsi stanowią zmianę miejscowych planów sporządzonych odpowiednio dla miejscowości Gołuchów i miejscowości Kościelna Wieś w 2007 r.

¹¹ dalej w tekście „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego” – „plan miejscowy” – „mpzp”: terminy używane zamiennie

¹² kolorem zielonym zaznaczono plany obowiązujące w części

	z 27 marca 2003r.	36/4, 37(a,b,c,d,e,f), 38 ark. nr 1 w Krzywosądowie (Dz. Urz. Woj. Włkp. Nr 109 poz. 2000 z dnia 27.06.2003r.)		
5	Uchwała Nr XI/72/2003 Rady Gminy Gołuchów z 29 sierpień 2003r.	Mpzp „ELEKTROWNIE WIATROWE KRZYWOSAŁ-DÓW-SZKUDŁA” (Dz. Urz. Woj. Włkp. Nr 164 poz. 3068 z dnia 20.10.2003 r.)	pozwolenia na budowę na 9 wiatraków, lokalizacja dziesiątego niezgodna z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych	aktualny, w realizacji
6	Uchwała Nr XXIX/192/2005 Rady Gminy Gołuchów z dnia 8 marca 2005r.	Mpzp w miejscowości Kościelna Wieś w rejonie ul. Poligonowej (Dz. Urz. Woj. Włkp. Nr 54 poz. 1711 z dnia 25.04.2005 r.)		aktualny - zaawansowana realizacja
7	Uchwała Nr V/42/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 26.03.2007r.	Mpzp dla miejscowości Kościelna Wieś (Dz. Urz. Woj. Włkp. Nr 95 poz. 2382 z dnia 26.06.2007 r.)	Część planu nie obowiązuje w związku z uchwałami: Nr XI/121/2011 z dnia 30.11. 2011r., Nr XI/92/2015 z dnia 5 października 2015r oraz Nr XV/151/2016 z dnia 19 lutego 2016 r.	realizowany Z uwagi na obszar planu obejmujący całą miejscowość może wystąpić potrzeba jego zmiany w zakresie przeznaczenia terenu (w tym terenów obecnie z zakazem zabudowy, a w studium wskazanym pod zabudowę) oraz parametrów zabudowy.
8	Uchwała Nr X/75/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 31.08.2007r.	Mpzp dla miejscowości Borchysko (Dz. Urz. Woj. Włkp. Nr 178 poz. 3895 z dnia 04.12.2007r.		realizowany Z uwagi na obszar planu obejmujący całą miejscowość może wystąpić potrzeba jego zmiany w zakresie przeznaczenia terenu (w tym terenów z zakazem zabudowy, a w studium wskazanym pod zabudowę) oraz parametrów zabudowy
9	Uchwała Nr XIII/97/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 27.11.2007r.	Mpzp dla miejscowości Gołuchów (Dz. Urz. Woj. Włkp. Nr 2 poz. 29 z dnia 28.01.2008r.)	Część planu nie obowiązuje w związku z uchwałami: Nr V/51/2011 z dnia 30.03.2011r. - część działki 172, Nr XIII/138/2012 z dnia 28.02.2012 r. dz. nr 828/3, 828/4, 828/6, 828/9, 828/11, 828/12 i 828/13 obręb Gołuchów, Nr XVI/168/2016 z dnia 30 marca 2016r	realizowany Z uwagi na obszar planu obejmujący całą miejscowość może wystąpić potrzeba jego zmiany w zakresie przeznaczenia terenu (w tym terenów z zakazem zabudowy, a w studium wskazanym pod zabudowę) oraz parametrów zabudowy
10	Uchwała Nr XXVI/222/2009 Rady Gminy Gołuchów z dnia 29.06.2009r.	Zmiana mpzp w Gołuchowie na obszarze działek numerach ewidencyjnych 115/16, 115/18, 115/15, 115/14, 115/17, 114/2, 113/4, 113/2, 112/2, 113L/3, 113L/4" (Dz. Urz. Woj. Włkp. Nr 166 poz. 2826 z dnia 11.09.2009r)		aktualny realizowany
11	Uchwała Nr V/51/2011 Rady Gminy Gołuchów	Mpzp dla części działki w miejscowości Gołuchów, oznaczonej w ewidencji gruntów		aktualny nierealizowany działka w

	z dnia 30.03.2011r.	nr 172, obręb Gołuchów (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 221, poz. 3479 z dnia 19.08.2011 r.)		dotychczasowym użytkowaniu rolniczym
12	Uchwała Nr VIII/99/2011 Rady Gminy Gołuchów z dnia 22.08.2011r.	Mpzp dla miejscowości Popówek (obwód Macew), w części dotyczącej obszaru obejmującego teren w obrębie skrzyżowania drogi krajowej nr 12 oraz drogi powiatowej nr 4327P (Dz. Urz. Woj. Wlkp., Nr 248, poz. 3944 z dnia 16.09.2011 r.)		aktualny zrealizowany wymaga aktualizacji zmian terenów rolniczych na PU – zgodnie ze studium U/P
13	Uchwała Nr XIII/138/2012 Rady Gminy Gołuchów z dnia 28.02.2012r.	Zmiana mpzp gminy Gołuchów w części dotyczącej terenu oznaczonego w planie symbolem 26MN i 25MN dla działek oznaczonych w ewidencji gruntów nr 828/3, 828/4, 828/6, 828/9, 828/11, 828/12 i 828/13 obręb Gołuchów (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 2279 z dnia 16.05.2012 r.)		aktualny zaawansowana realizacja
14	Uchwała Nr XVII/185/2012 Rady Gminy Gołuchów z dnia 28 czerwca 2012 r.	Mpzp dla części miejscowości Czerminiek (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 3614 z dnia 21.08.2012 r.)		aktualny realizowany
15	Uchwała nr XXXIII/390/2014 Rady Gminy Gołuchów z dnia 29 maja 2014 r.	Mpzp dla miejscowości Kościelna Wieś w rejonie ulicy Panorama (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 4338 z dnia 01.08.2014r.)		aktualny zrealizowany
16	Uchwała nr XI/92/2015 z dnia 5 października 2015 r.	Mpzp dla części miejscowości Kościelna Wieś, w rejonie ulicy Szwedzkiej oraz ulicy Wincentego Witosa (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 65 z dnia 04.01.2016 r.)		aktualny realizowany
17	Uchwała nr XV/151/2016 Rady Gminy Gołuchów z dnia 19 lutego 2016 r.	Mpzp dla miejscowości Kościelna Wieś w rejonie ulicy Ogrodowej, Długiej, Granicznej, Lotniczej, Łęgowej, Zgodnej, Górnej, Wierzbowej, Witosa oraz ulicy Poznańskiej (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 2968 z dnia 25.04.2016 r.)		aktualny realizowany (plan wskazał więcej terenów pod zabudowę zgodnie ze studium)
18	Uchwała nr XVI/168/2016 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 marca 2016 r.	Mpzp dla miejscowości Gołuchów w rejonie ulicy Kwiatowej, w rejonie ulicy Ogrodowej, trzech terenów zlokalizowanych wzdłuż drogi powiatowej Gołuchów-Kucharki nr 4345P oraz terenu w rejonie ulicy Leśnej (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5158 z dnia 29.08.2016 r.)		aktualny realizowany
19	Uchwała nr XXVII/271/2017 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 maja 2017 r.	Mpzp dla części miejscowości Kuchary, w rejonie drogi krajowej nr 12 (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5067 z dnia 11.07.2017 r.)		aktualny realizowany

20	Uchwała nr XXVII/272/2017 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 maja 2017 r.	Mpzp dla części miejscowości Gołuchów, w rejonie ulicy Gorgolewskiego i ulicy Czartoryskich (Dz. Urz. Woj. Włkp. poz. 5068 z dnia 11.07.2017 r.).		aktualny zrealizowany
21	Uchwała nr XXVIII/277/2017 Rady Gminy Gołuchów z dnia 21 czerwca 2017 r.	Mpzp dla części miejscowości Kościelna Wieś, w rejonie ulicy Kwiatowej, Długiej oraz ulicy Poznańskiej (Dz. Urz. Woj. Włkp. poz. 2049 z dnia 07.03.2018 r.)	Wyrok WSA w Poznaniu Sygn. akt IV SA/Po929/17 z dnia 18.01.2018r. - stwierdza nieważność zaskarżonej uchwały w części obejmującej § 7.	aktualny (w części) realizowany

Źródło : System Informacji Przestrzennej gminy Gołuchów

Tab. nr 2. Zestawienie powierzchni obowiązujących planów miejscowych w gminie Gołuchów

Lp.	Uchwała mpzp	powierzchnia obszaru mpzp w ha	powierzchnia obszaru mpzp w ha – aktualnie obowiązująca	% powierzchni gminy objętej mpzp
1	mpzp XX/164/2000	13,2	0,50	0.00 %
2	mpzp XXV/209/2001	0,12	0,12	0.00 %
3	mpzp XXVI/219/2001	5,90	5,90	0.04 %
4	mpzp V/33/2003	26.47	26.47	0.19 %
5	mpzp X/72/2003	326.91	326.91	2.41 %
6	mpzp XXIX/192/2005	92.74	92.56	0.68 %
7	mpzp V/42/2007	1412.61	1376.09	10.13 %
8	mpzp X/75/2007	242.86	242.86	1.79 %
9	mpzp XIII/97/2007	1114.82	1102.10	8.11 %
10	mpzp XXVI/222/2009	24.49	24.49	0.18 %
11	mpzp V/51/2011	0.27	0.27	0.00 %
12	mpzp VIII/99/2011	9.57	9.57	0.07 %
13	mpzp XIII/138/2012	0.71	0.71	0.01 %
14	mpzp XVII/185/2012	26.66	26.66	0.20 %
15	mpzp XXXIII/390/2014	12.62	12.62	0.09 %
16	mpzp XI/92/2015	11.23	11.23	0.08 %
17	mpzp XV/151/2016	24.58	24.58	0.18 %
18	mpzp XVI/168/2016	11.18	11.18	0.08 %
19	mpzp XXVII/271/2017	46,79	46,79	0,34 %
20	mpzp XXVII/272/2017	0,56	0,56	0.00 %
21	mpzp XXXVIII/277/2017	1,48	1,48	0.01 %
Razem			3343,67	24,59%

Źródło : System Informacji Przestrzennej gminy Gołuchów

Lokalizację planów na obszarze gminy przedstawia mapa nr 1.

Wszystkie wykazane w tabeli nr 1 plany mogą stanowić podstawę do wydawania decyzji pozwoleń na budowę. Można by rozważyć aktualność planów miejscowych uchwalonych w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. nr 15 poz. 139 ze zm.), które mają ograniczony zakres ustaleń. Jednak nie ma potrzeby ich aktualizacji. Dla planu w Krzywosądowie (poz. 4) sporządzana jest zmiana. Plan z poz. 2 (infrastruktura gazowa) nie jest realizowany, działka pozostaje w użytkowaniu rolniczym. Pozostałe plany (poz. 1, 3, 5) są zrealizowane lub w trakcie realizacji.

Z wymienionych w tabeli nr 1 planów, zasadniczy wpływ na zmianę w zagospodarowaniu przestrzennym gminy mają plany umożliwiające realizację:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej (plany na obszarze Gołuchowa, Kościelnej Wsi, Borchyska, Czerminka,)
- zabudowy zagrodowej na obszarze Gołuchowa, Kościelnej Wsi, Borchyska, Jedlca;
- zabudowy produkcyjno-usługowej (plany na obszarze Kuchar, Krzywosądowa, Popówka);
- zabudowy usługowej sportu i rekreacji na obszarze Gołuchowa, Kościelnej Wsi i Czerminka,
- elektrowni wiatrowych na obszarze Krzywosądowa – Szkudli.

Ponadto Gmina przystąpiła do sporządzenia kolejnych miejscowych planów dotyczących obszarów, dla których obowiązują plany. Wykaz podjętych uchwał przedstawia tabela nr 3 mapa nr 2..

Tab. nr 3. Wykaz sporządzanych planów miejscowych w gminie Gołuchów – stan na 30 czerwca 2018 r.

L.p.	Nr uchwały o przystąpieniu do sporządzania mpzp	Nazwa planu	Pow. obszaru objętego mpzp
1.	Uchwała Nr XVI/169/2012 Rady Gminy Gołuchów z dnia 31 maja 2012 r.	Zmiana "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w granicach działek Nr 28, 29/2, 30, 31, 32, 33, 34, 35/1, 35/2, 36/2, 36/3, 36/4, 37 (a, b, c, d, e, f), 38 arkusz nr 1 obręb Krzywosądów"	26,47 ha
2.	Uchwała Nr XX/210/2016 Rady Gminy Gołuchów z dnia 28 października 2016 r.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kościelna Wieś, w rejonie ulicy Lotniczej	8,93 ha
3.	Uchwała Nr XXXII/309/2017 Rady Gminy Gołuchów z dnia 14 listopada 2017 r.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kościelna Wieś w rejonie ulicy Wierzbowej	0,24 ha
4.	Uchwała Nr XXXVII/347/2017 Rady Gminy Gołuchów z dnia 27 marca 2018 r.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gołuchów, w rejonie ulicy Jana Pawła II i ulicy Leśnej	1,81 ha
razem			37,45 ha

Sporządzanie zmiany planu w Krzywosądowie i kolejnych częściowych zmian planu dla miejscowości Kościelna Wieś oraz Gołuchów spowodowane jest bieżącą sytuacją na rynku nieruchomości i rynku inwestycyjnym – potrzebą zwiększenia atrakcyjności terenów mieszkaniowych oraz produkcyjno-usługowych i dostosowaniem ustaleń planów w zakresie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy i zagospodarowania do aktualnych potrzeb

Gminy, a także potencjalnych inwestorów, a na które to zmiany pozwalają zapisy studium i przyjęta w nim polityka przestrzenna Gminy. Sporządzenie tych planów nie zwiększy jednak odsetka obszaru gminy objętej planami miejscowymi, bowiem wszystkie dotyczą zmian obowiązujących planów.

5. WNIOSKI O ZMIANĘ STUDIUM I SPORZĄDZENIE LUB ZMIANĘ PLANÓW MIEJSCOWYCH

Zgodnie z art. 31 ust. 1 *ustawy opizp* Wójt prowadzi rejestr wniosków o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych i studium.

Od 31 października 2014 r. do 30 czerwca 2018 r. do Wójta Gminy Gołuchów skierowano dwa wnioski o zmianę studium oraz 25 wniosków o zmianę lub sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co ilustruje tabela nr 4 i mapa nr 3. Wnioski były przedstawione do opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej i analizowane pod kątem zasadności przystąpienia do zmiany studium i sporządzenia mpzp.

Wnioski o zmianę studium w zakresie wskazania pod zabudowę mieszkaniową terenów rolniczych, aktualnie wyłączonych z zabudowy we wsi Kucharki i Kościelna Wieś, nie zostały uwzględnione z uwagi na nadpodaż wolnych terenów pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych oraz z uwagi na III klasę gruntów rolnych.

W kwestii wniosków o sporządzenie mpzp sprawdzana była m. in. ich zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Tab. nr 4. Zestawienie wniosków o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych w gminie Gołuchów w okresie 31.10.2014 -30.06.2018

Rok/liczba wniosków	Przedmiot wniosku	Treść wniosku	Sposób rozstrzygnięcia
2015 -2 2016 – 4 2017-1	Zmiana mpzp dla miejscowości Kościelna Wieś – z 2007 r.	Zmiana przeznaczenia terenów rolniczych na zabudowę mieszkaniową	Negatywnie – niezgodne ze studium
2015 -1		Zmiana przeznaczenia terenów produkcyjnych na tereny produkcyjno-usługowe	Pozytywne
2016-2		Zabudowa inwentarska – ferma drobiu	Pozytywne
2015 -1 2017-1		Zmiana parametrów zabudowy	Pozytywne
2015-1 2016-2 2017-3	Zmiana mpzp dla miejscowości Gołuchów – z 2007 r.	Zmiana przeznaczenia terenów rolniczych na zabudowę mieszkaniową	Negatywne – mimo zgodności ze studium – nadmiar terenów pod zabudowę
2015 -1 2016-1		Zmiana parametrów zabudowy	Pozytywne
2016-1		Adaptacja istn. zabudowy gospodarczej na mieszkaniową	Pozytywne
2016 -1		Zmiana przeznaczenia terenów	Negatywne

		zieleni, sportu i rekreacji na zabudowę mieszkaniową	
2017 -2		Zmiana lub likwidacja drogi lub zmiana układu komunikacyjnego	Negatywne
2015-1	Sporządzenie mpzp Kuchary	Kuchary – ustalenie terenów produkcyjnych	Pozytywne – jednak dla większego obszaru

Z wniesionych w analizowanym okresie 25 wniosków o zmianę lub sporządzenie miejscowych planów, 12 wniosków dotyczyło zmiany mpzp dla miejscowości Gołuchów – z 2007 r., 12 wniosków dotyczyło zmiany mpzp dla miejscowości Kościelna Wieś z 2007 r. Nieuwzględnione przez Wójta wnioski w zdecydowanej większości miały na celu zmianę przeznaczenia terenów rolniczych na zabudowę mieszkaniową. Odrzucono wnioski niezgodne ze studium (tereny wyłączone z zabudowy w studium) oraz kilka wniosków, które w studium mają określony kierunek przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, jednak z uwagi na dużą podaż wolnych terenów mieszkaniowych, na obecnym etapie nie ma uzasadnienia, aby wskazywać kolejne tereny do zainwestowania. Tylko jeden wniosek dotyczył sporządzenia planu – został on już zrealizowany. Podjęta została uchwała nr XXVII/271/2017 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 maja 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kuchary, w rejonie drogi krajowej nr 12.

Dwa wnioski dotyczące zmiany planu dla miejscowości Kościelna Wieś w kwestii parametrów też zostały już uwzględnione. Podjęta została Uchwała nr XXVIII/277/2017 Rady Gminy Gołuchów z dnia 21 czerwca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kościelna Wieś, w rejonie ulicy Kwiatowej, Długiej oraz ulicy Poznańskiej.

Nieruchomości, których dotyczą pozostałe uwzględnione wnioski objęte są sporządzeniem trzech miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W 2016 r. wniesiono też cztery wnioski o zachowanie wyznaczonych w planie miejscowym dla miejscowości Kościelna Wieś terenów zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, które zostały przez Wójta zaakceptowane.

6. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY W WYNIKU WYDANYCH DECYZJI O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY I LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO ORAZ DECYZJI POZWOLEŃ NA BUDOWĘ

Przeanalizowano rejestry decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i o warunkach zabudowy, o których mowa z art. 57 ust. 1-3 i art. 67 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wydanych w okresie 31.10.2014 – 30.06.2018 na obszarze gminy Gołuchów. Od czasu wejścia w życie *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* z 2003 r., wydawane decyzje są źródłem informacji jedynie o tych terenach, gdzie nie obowiązują plany miejscowe. Wzrost ilości wydawanych decyzji jest skutkiem obowiązujących przepisów, umocnieniem roli decyzji o warunkach zabudowy oraz brakiem konieczności opracowywania planów miejscowych dla większości terenów, a także możliwością ominięcia zakazu zabudowy ustalonego w studium.

Tab. nr 5. Decyzje pozytywne o ustaleniu warunków zabudowy wydane przez Wójta Gminy Gołuchów w okresie 31.10.2014 – 30.06.2018

Obręb	Miejscowość	Przedmiot ustalenia warunków zabudowy ¹³							
		MN	MW	M/U	U	RM	P	IT	Razem
Cieśle	Cieśle	6				3			9
Czechel	Czechel	3			1	6		2	12
Czerminiek	Czerminiek	15	1			3	1		20
Gołuchów	Gołuchów								
	Przekupów								
Jedlec	Jedlec	13			2	13	4	1	33
Kajew	Kajew	22	1	1	2	5		1	32
Karsy	Karsy	4		1		3			8
Kościelna Wieś	Kościelna Wieś								
	Borczysko								
Krzywosądów	Krzywosądów	8	2		2	3		1	16
	Żychlin	2	1						3
Kucharki	Kucharki			1		4		1	6
Kuchary	Kuchary	7			3	17	5	2	34
Macew	Macew	3				3		1	7
	Popówek						1	1	2
Pleszówka	Pleszówka					5			5
	Bielawy	6				4			10
Szkudła	Szkudła	16	2			3			21
Tursko	Tursko	24	4			3		1	32
	Bogusław	1							1
	Bogusławice	8				3	1		12
Wszółów	Wszółów	1							1
Razem		139	11	3	10	78	12	11	264

Tab. nr 6. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane przez Wójta Gminy Gołuchów w okresie 31.10.2014 – 30.06.2018

Obręb	Miejscowość	Przedmiot inwestycji celu publicznego ¹⁴			
		IT	IK	OUP	razem
Cieśle	Cieśle				
Czechel	Czechel	2			2
Czerminiek	Czerminiek				
Gołuchów	Gołuchów				
	Przekupów				
Jedlec	Jedlec	1			1
Kajew	Kajew	2			2

¹³ MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, M/U – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, U – zabudowa usługowa, RM – zabudowa zagrodowa, P – zabudowa produkcyjna, IT – infrastruktura techniczna.

¹⁴ IT – infrastruktura techniczna, IK – infrastruktura komunikacyjna- drogi, OUP- obiekty użyteczności publicznej.

Karsy	Karsy	1			1
Kościelna Wieś	Kościelna Wieś				
	Borczysko				
Krzywosądów	Krzywosądów				
	Żychlin				
Kucharki	Kucharki	3			
Kuchary	Kuchary	6	1	3	10
Macew	Macew	1			1
	Popówek				
Pleszówka	Pleszówka	1			1
	Bielawy	3			3
Szkudła	Szkudła	4			4
Tursko	Tursko	2			2
	Bogusław				
	Bogusławice			1	1
Wszółów	Wszółów				
Razem		26	1	4	31

Tab. nr 7. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego ogółem wydane przez Wójta Gminy Gołuchów w okresie 31.10.2014 – 30.06.2018

Decyzje o warunkach zabudowy		Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego	
Decyzje pozytywne	Decyzje odmowne	Decyzje pozytywne	Decyzje odmowne
264	9	31	0
Razem 288		Razem 31	
W sumie 319 decyzji			

Tab. nr 8. Zestawienie pozwoleń na budowę wydanych na podstawie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w okresie 31.10.2014 – 30.06.2018 na obszarze gminy Gołuchów.

Obręb	Miejscowość	Przedmiot pozwolenia na budowę ¹⁵							
		MN	MW	M/U	U	RM	P	IT	Razem
Cieśle	Cieśle	2				1			3
Czechel	Czechel	2			1	5			8
Czerminiek	Czerminiek	6				2	2		10
Gołuchów	Gołuchów	1			1				2
	Przekupów								
Jedlec	Jedlec	6			1	10	2	1	20
Kajew	Kajew	4			1	3			8
Karsy	Karsy	4		1		2			7

¹⁵ MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, M/U – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, U – zabudowa usługowa, RM – zabudowa zagrodowa, P – zabudowa produkcyjna, IT – infrastruktura techniczna.

Kościelna Wieś	Kościelna Wieś								
	Borczysko								
Krzywosądów	Krzywosądów	2	1		2	2	1		8
	Żychlin								
Kucharki	Kucharki	3				2		1	6
Kuchary	Kuchary	2			3	8	4	1	18
Macew	Macew	3				5	1		9
	Popówek					1	1		2
Pleszówka	Pleszówka	4				3			7
	Bielawy	4				1			5
Szkudła	Szkudła	8	2			2			12
Tursko	Tursko	8	3	1		3	2		17
	Bogusław				1				1
	Bogusławice	4				1	1		6
Wszółów	Wszółów	4							4
Razem		67	6	2	10	51	14	3	153

Ze 153 wydanych pozwoleń na budowę na podstawie decyzji o warunkach zabudowy 40 pozwoleń dotyczyło przebudowy obiektów istniejących.

W jednym przypadku w analizowanym okresie odmówiono pozwolenia na budowę.

Tab. nr 9. Zestawienie pozwoleń na budowę wydanych na podstawie decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego oraz innych przepisów w okresie 31.10.2014 – 30.06.2018 na obszarze gminy Gołuchów.

Obręb	Miejscowość	Przedmiot pozwolenia na budowę				Infrastruktura techniczna na podstawie innych przepisów
		IT	IK-drogi	OUP	razem	
Cieśle	Cieśle					
Czechel	Czechel	1			1	
Czerminiek	Czerminiek					
Gołuchów	Gołuchów					
	Przekupów					
Jedlec	Jedlec	1			1	6
Kajew	Kajew					
Karsy	Karsy	1			1	
Kościelna Wieś	Kościelna Wieś					
	Borczysko					
Krzywosądów	Krzywosądów		1		1	
	Żychlin					
Kucharki	Kucharki	1	1		2	
Kuchary	Kuchary	5	1	1	7	3
Macew	Macew	1			1	1
	Popówek	1			1	1
Pleszówka	Pleszówka					

	Bielawy			1	1	
Szkudła	Szkudła	1			1	
Tursko	Tursko			1	1	1
	Bogusław					
	Bogusławice			1	1	
Wszółów	Wszółów					
Razem		12	3	4	19	12

Z porównania liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy (264) i wydanych pozwoleń na budowę (153) wynika, że mniej niż 60% decyzji wz zostało wykorzystane w celach inwestycyjnych. Sytuacja zapewne się zmieni, bowiem wydane decyzje wz stanowią podstawę do projektów budowlanych, które są w opracowaniu. Jednak można też przyjąć, że część wniosków o ustalenie warunków zabudowy w zamierzeniu miała na celu podniesienie wartości nieruchomości, dotyczy to zwłaszcza decyzji na terenach wyłączonych z zabudowy w studium.

Analiza lokalizacji wydanych decyzji dostarcza również informacji o zróżnicowaniu wielkości i tendencji rozwojowych poszczególnych wsi.

Wyższa liczba decyzji wskazuje na tereny o podwyższonym ruchu budowlanym, dla których zasadne może być sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to przede wszystkim wsi Jedlca, Kajewa, Turska i Kuchar. Analiza przedmiotu decyzji wskazuje, że największy udział miały dotychczas decyzje pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne - ponad 52% ogółu decyzji oraz pod zabudowę zagrodową – blisko 30% ogółu decyzji.

Większość decyzji o warunkach zabudowy dotyczyła terenów, które w studium są wskazane pod zabudowę. Jednak część decyzji dotyczyła terenów wyłączonych w studium z zabudowy. Mimo, że nie ma wymogu ustawowego zachowania zgodności decyzji ze studium, w ocenie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy należy brać pod uwagę zjawisko niewłaściwego z punktu widzenia polityki przestrzennej gminy i zachowania ładu przestrzennego rozpraszania zabudowy i inwestowania na terenach wyłączonych z zabudowy w studium.

Gmina bowiem ma w takiej sytuacji trzy ścieżki postępowania:

- 1) zawieszenie postępowania w sprawie wz i przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu tzw. ochronnego dla terenów z zakazem zabudowy;
- 2) zawieszenie postępowania i przystąpienie do zmiany studium i następnie do sporządzenia planu – ze względu na możliwy okres zawieszenia postępowania, w zasadzie nie do zastosowania;
- 3) ustalenie warunków zabudowy.

Przeanalizowano zasadność ustalania warunków zabudowy na terenach wyłączonych z zabudowy lub o innym kierunku przeznaczenia niż inwestycja wskazana w przedmiocie decyzji.

Tab. nr 10. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy na terenach wyłączonych z zabudowy lub o innym kierunku przeznaczenia w studium

Lp.	Przedmiot decyzji	Uwarunkowania i kryteria wydania decyzji	Uzasadnienie /wnioski do studium lub sporządzenia mpzp
1.	Popówek, obręb Macew - zabudowa	Decyzja została wydana na podstawie dobrego sąsiedztwa – przy tej samej	kontynuacja funkcjonalno-przestrzenna zagospodarowania

	produkcyjna na terenach rolniczych (Zakład produkujący panele słoneczne (produkcja, magazyn, część socjalno-biurowa)	drodze publicznej powstał duży zakład przemysłowy Teknia (zakład powstał na podstawie mpzp).	
2.	Popówek, obręb Macew - zabudowa usługowa na terenach rolniczych (Hurtownia tytoniu magazyn, część socjalno-biurowa)	Decyzja została wydana na podstawie dobrego sąsiedztwa – przy tej samej drodze publicznej powstał duży zakład przemysłowy Teknia (zakład powstał na podstawie mpzp). Zakłady zlokalizowane w oddaleniu od zwartej zabudowy mieszkaniowej - można przyjąć, że stanowią one kontynuację przyjętego kierunku w studium.	Do rozwoju terenu dochodzi między innymi z uwagi na bardzo korzystny układ komunikacyjny – droga powiatowa, połączenie z drogą krajową nr 12, lokalizację innych zakładów, duża odległość od zwartej zabudowy mieszkaniowej oraz pełne uzbrojenie terenu. Wniosek: rozważenie zasadności poszerzenia w studium terenów pod zabudowę U/P, mimo gruntów III kl.
3.	Macew - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenach usługowo-produkcyjnych, budynek mieszkalny – na części dz. –ok. 1000 m2.	Budynek mieszkalny zrealizowany w granicach terenów przeznaczonych w studium pod usługi, obiekty produkcyjne, składy magazynu U/P. Za, przemawiały przepisy odrębne – brak możliwości odmowy z uwagi na sąsiedztwo.	Mimo niekorzystnego sąsiedztwa nie uzasadnia to zmiany kierunku przeznaczenia w studium. Dla uniknięcia dalszych konfliktowych lokalizacji zasadne rozważenie sporządzenia mpzp.
4.	Jedlec - zabudowa produkcyjna 1. Zakład wytopu tłuszczu "Werbliński" 2. Hala namiotowa na potrzeby ww zakładu, – rozbudowa zakładu 3. Chłodnia-mroźnia, - rozbudowa zakładu	Zakład powstał na podstawie decyzji z uwzględnieniem przeznaczenia w planie, który przestał obowiązywać w 2004 r., jednak dalsza rozbudowa zakładu zaczęła rozlewać się na grunty, które nie są wskazane w studium pod zabudowę (w części grunty klasy III). Obecnie inwestor na etapie uzyskiwania pozwolenia zintegrowanego,	Kierunek rozwoju, zakładu przybiera postać inwestycji, która szczególnie w zakresie emisji odorów jest uciążliwa dla mieszkańców. Lokalizacja jest konfliktowa – sąsiedztwo szkoły, budynków mieszkalnych. Sam kształt działki inwestora utrudnia rozwój zakładu – wąska długa nieruchomość, usytuowana wzdłuż drogi powiatowej (budynki zakładu zlokalizowane w granicy).
5.	Jedlec - zabudowa usługowa 1. Tartak - zakład obróbki drewna(w części grunty kl III) 2. Hala magazynowa (skup warzyw), część biurowa ,	Funkcje zlokalizowane na zasadzie tzw. „dobrego sąsiedztwa” przy drodze, gdzie istnieje i rozbudowuje się zakład przetwórstwa spożywczego „Interjarek”.	Zakłady zlokalizowane w oddaleniu od zwartej zabudowy mieszkaniowej, można przyjąć, że nie stanowią one istotnego negatywnego wpływu na przestrzeń. Układ komunikacyjny z czasem może okazać się niewystarczający, może wymagać przebudowy (wąska droga).
6.	Jedlec - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Budynek mieszkalny	Trzy decyzje wydane w obszarze wykazanym w studium jako ochrona przedpola widokowego parku Arboretum. Decyzje wydane zostały przy istniejącej drodze w kierunku do msc. Gołuchów, jednak wzdłuż drogi przy której znajdują się już zabudowania. Z	Wnioski wz na terenach o III klasie gruntów są odmowne. Problemy dotyczące uciążliwości niektórych powstających funkcji pozostaną nierozwiązane, gdyż nadal brak tzw. ustawy odorowej, a zapisy

		uwagi na rodzaj zabudowy – niska zabudowa mieszkaniowa, inwestycje te potraktowano jako zabudowę nie mającą istotnego negatywnego wpływu na wyznaczony obszar w studium. Dwie decyzje wydane przy parku w Jedlcu z uwagi na wcześniej wydaną decyzję (2009 r.) w bezpośrednim sąsiedztwie parku. Konserwator Zabytków pozytywnie zaopiniował lokalizację inwestycji z uwagami co do estetyki obiektu (brak przepisów odrębnych, by Konserwator mógł wypowiadać się co do terenu, który nie jest wpisany do rejestru zabytków) . Dwie decyzje wydane w sąsiedztwie zwartej zabudowy, gdzie odmowa decyzji byłaby trudna do uzasadnienia (zabudowa sąsiednia to także ta po drugiej stronie drogi, lub powstająca z uwzględnieniem dostępu poprzez drogę wewnętrzną).	w decyzji o warunkach zabudowy typu „ewentualne negatywne oddziaływanie inwestycji musi zamykać się w granicach nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny” pozostają tylko zapisami. Wydane pozytywne decyzje o warunkach zabudowy prawdopodobnie nie będą stanowić istotnego negatywnego wpływu na odbiór przestrzeni i nie wymuszają zmiany kierunków przeznaczenia w studium. Jednak należy rozważyć sporządzenie zmiany studium, aby uwzględnić poszerzającą się strefę terenów produkcyjno-usługowych i sporządzenie mpzp dla ochrony strefy widokowej.
7.	Kuchary - zabudowa produkcyjna/przemysłowa Budowa zakładu produkcyjnego z zapleczem magazynowym i socjalno - biurowym wraz z infrastrukturą techniczną (zakład meblarski) ok. 3 ha terenu. Grunty kl V ok. 3 ha.	Obecnie zakład inwestora znajduje się na we wsi Kuchary w bardzo niekorzystnej lokalizacji – bardzo wąskie działki, wszystkie budynki w granicy nieruchomości, utrudniona obsługa nieruchomości. Pozytywna decyzja ostatecznie wynikała z innej funkcji usługowej w bliskim sąsiedztwie, ale także po pozytywnym wyniku przeprowadzonego postępowania w zakresie oddziaływania inwestycji na środowisko (decyzja środowiskowa). Pozytywna decyzja wynika także ze słusznego interesu strony, przyszłe pełne uzbrojenie terenu z uwagi na rozwijające się firmy w Kucharach, Popówku (woda, energia elektryczna, kanalizacja, gaz) oraz korzystna lokalizacja względem zabudowy mieszkaniowej	Z uwagi na to że lokalizacja działki znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu M/U w studium nie ma potrzeby zmiany studium w tym zakresie.
8.	Kuchary – 1. Budowa słupa reklamowego (Agro Rami – handel maszynami rolniczymi) 2. Rozbudowa budynku handlowo-usługowego, stacja diagnostyczna (Agro Rami)	Decyzję wydano na terenach rolniczych jako naturalną rozbudowę firmy działającej na terenie gminy – siedziba w Kościelnej Wsi. Zabudowa w Kucharach stanowiła punkt wystawienniczy maszyn rolniczych, który rozbudowano o stację diagnostyczną i dalsze tereny wystawiennicze a także potrzeby reklamowe firmy.	Nie postuluje się o zmianę obszaru R na U/P gdyż nie wywołała ona istotnych różnic pomiędzy kierunkiem wskazanym w obowiązującym studium, szczególnie w odniesieniu do skali w jakim przygotowuje się ww dokument
9.	Kajew - zabudowa mieszkaniowa Budynek mieszkalny jednorodzinny – część działki na RU	Decyzja wydana w sąsiedztwie zabudowy, w rozumieniu przepisów dotyczących decyzji o warunkach zabudowy. Wydana decyzja bez istotnego wpływu na zapisy studium.	
10.	Szkudła - zabudowa mieszkaniowa:	15 decyzji wydanych na terenach rolniczych wskazanych w studium,	Zwiększenie wniosków o ustalenie warunków zabudowy

	Budynki mieszkalne jednorodzinne	jednak w sąsiedztwie zabudowy, w rozumieniu przepisów dotyczących decyzji o warunkach zabudowy(łącznie z latami przed 31.10.2014 r.). Za wydaniem decyzji przemawia pełne uzbrojenie terenu, łącznie z kanalizacją wzdłuż utwardzonej drogi gminnej.	wynika m.in. z ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych – teren w obrębie dziesięciokrotności wysokości wiatraków wyłączony jest z lokalizacji funkcji mieszkaniowej.
--	----------------------------------	--	--

Na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w analizowanym okresie tj. 31.10.2014-30.06.2018 wydano 225 pozwoleń na budowę w sprawach indywidualnych i 27 w zakresie inwestycji celu publicznego (p. tab. nr 11-12 i mapa nr 5.)

Tab. nr 11. Zestawienie pozwoleń na budowę wydanych na podstawie mpzp w okresie 31.10.2014-30.06.2018 na obszarze gminy Gołuchów

Obręb	Miejscowość	Przedmiot pozwolenia na budowę ¹⁶							
		MN	MW	M/U	U	RM	P	IT	Razem
Cieśle	Cieśle								
Czechel	Czechel								
Czerminiek	Czerminiek								
Gołuchów	Gołuchów	50	1		4	2		17	74
	Przekupów					3			2
Jedlec	Jedlec								
Kajew	Kajew								
Karsy	Karsy								
Kościelna Wieś	Kościelna Wieś	77	3	6	9	25		20	140
	Borczyso					1			1
Krzywosądów	Krzywosądów				1		2		3
	Żychlin								
Kucharki	Kucharki								
Kuchary	Kuchary						1		1
Macew	Macew						1		1
	Popówek						1		1
Pleszówka	Pleszówka								
	Bielawy								
Szkudła	Szkudła						1		1
Tursko	Tursko								
	Bogusław								

¹⁶ MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, M/U – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, U – zabudowa usługowa, RM – zabudowa zagrodowa, P – zabudowa produkcyjna, IT – infrastruktura techniczna.

	Bogusławice								
Wszółów	Wszółów								
Razem		127	4	6	14	31	6	37	225

Z 225 wydanych pozwoleń na budowę na podstawie mpzp 28 pozwoleń dotyczyło przebudowy obiektów istniejących.

W pięciu przypadkach w analizowanym okresie odmówiono pozwolenia na budowę.

Tab. nr 12. Zestawienie pozwoleń na budowę inwestycji celu publicznego wydanych na podstawie mpzp w okresie 31.10.2014-30.06.2018 na obszarze gminy Gołuchów

Obręb	Miejscowość	Przedmiot pozwolenia na budowę ¹⁷			
		IT	IK-drogi	OUP	razem
Cieśle	Cieśle				
Czechel	Czechel				
Czerminek	Czerminek				
Gołuchów	Gołuchów	9		9	15
	Przekupów				
Jedlec	Jedlec				
Kajew	Kajew				
Karsy	Karsy				
Kościelna Wieś	Kościelna Wieś	9			9
	Borczysko				
Krzywosądów	Krzywosądów				
	Żychlin				
Kucharki	Kucharki				
Kuchary	Kuchary	1			1
Macew	Macew	1			1
	Popówek	1			1
Pleszówka	Pleszówka				
	Bielawy				
Szkudła	Szkudła				
Tursko	Tursko				
	Bogusław				
	Bogusławice				
Wszółów	Wszółów				
Razem		21		6	27

Pozwolenia na budowę świadczą o realnym rozwoju jednostki osadniczej i często są

¹⁷ MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, M/U – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, U – zabudowa usługowa, RM – zabudowa zagrodowa, P – zabudowa produkcyjna, IT – infrastruktura techniczna.

opóźnioną konsekwencją decyzji o warunkach zabudowy ze względu na ich nieograniczoną czasową możliwość realizacji (pomijając uchwalenie planów miejscowych, które unieważniają decyzje o warunkach zabudowy). Mapa nr 5 wskazuje, że największy ruch budowlany miał miejsce w obrębach Tursko, Jedlec, Kajew. Natomiast na podstawie planów miejscowych największy ruch budowlany jest w Kościelnej Wsi i Gołuchowie,

7. ZAMIERZENIA PLANISTYCZNE – PROPOZYCJE DO WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

Zgodnie z art. 32. ust. 1 *ustawy opizp*, po dokonaniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenie postępów w opracowywaniu planów miejscowych oceniono aktualność studium i planów miejscowych, także uwzględniając decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, ustaleniu inwestycji celu publicznego, pozwoleń na budowę i wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

7.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art.10 ust. 2 pkt 8¹⁸ i 9¹⁹ *ustawy opizp* w studium wyznacza się obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz takie, dla których Gmina Gołuchów zamierza sporządzić mpzp w celu prowadzenia prawidłowej polityki przestrzennej

W granicach gminy Gołuchów nie znajdują się obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie *ustawy opizp* oraz przepisów odrębnych:

- 1) w studium nie wskazano obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów;
- 2) dla obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium obowiązuje mpzp dla miejscowości Gołuchów;
- 3) na podstawie art. 10 ust. 3 *ustawy opizp* w studium określono obszary potencjalnego usytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Polityka przestrzenna gminy nie jest ukierunkowana na rozwój tego typu obiektów, nie było też zgłoszeń potencjalnych inwestorów. Natomiast studium wprowadza możliwość lokalizacji handlu na terenach usługowo-produkcyjnych w rejonie wsi Cieśle o powierzchni sprzedaży do 10.000 m² oraz Bogusławice i Kuchary o powierzchni sprzedaży do 6000 m², jako jednego obiektu lub w formie kilku, ale nie przekraczających łącznie dopuszczonej powierzchni sprzedaży w każdym rejonie. Zgodnie z art. 10 ust. 3b *ustawy opizp* lokalizacja tych obiektów, może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla rejonu Kuchar został sporządzony plan miejscowy, który nie przewiduje wielkopowierzchniowego obiektu handlowego. W sytuacji wniosku o lokalizację takiego obiektu uzasadnione byłoby dla rejonu Cieśli lub Bogusławic sporządzenie mpzp.

¹⁸ „obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej”

¹⁹ „obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne”

7.2. Obszary, dla których Gmina mogłaby zamierzać sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Obszary, dla których Gmina mogłaby zamierzać sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są to przede wszystkim obszary, wskazane jako rozwojowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i usługowo-produkcyjnej, sportu i rekreacji a także zespołów elektrowni wiatrowych. Opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów, gdzie mogłaby mieć miejsce zorganizowana działalność inwestycyjna (np. mieszkaniowa, usługowa, produkcyjna) lub gdzie realizowane miałyby być cele publiczne, stworzy szansę dla rozwoju gminy, sprzyjać będzie pozyskiwaniu inwestorów miejscowych jak i spoza gminy. Oferta terenów pod zainwestowanie stanowi znakomity element promocyjny dla samorządów lokalnych. Specyfika poszczególnych jednostek osadniczych, uwarunkowania przyrodniczo-fizjograficzne, przestrzenno-komunikacyjne, istniejące układy urbanistyczne powodują, że tereny rozwojowe wskazane w studium powinny być kolejno, w miarę potrzeby objęte procedurą planistyczną. W większości kierunkowe obszary rozwoju przestrzennego obejmują grunty klas IV-VI nie wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Wobec pojawiających się wniosków o ustalenie warunków zabudowy dla obszaru po wschodniej stronie arboretum należy rozważyć potrzebę sporządzenia planu miejscowego dla terenów we wsi Jedlec położonych w strefie ekspozycji widokowej i atrakcyjnych powiązań przyrodniczo-kulturowych w krajobrazie dla zabytkowego założenia zamkowo-parkowego w Gołuchowie.

Dla największych miejscowości w gminie są sporządzone plany miejscowe, które w najbliższym latach w znacznym stopniu zaspokoją popyt na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową.

Należałoby rozważyć sporządzenie kolejnych planów miejscowych dla terenów produkcyjno-usługowych w rejonie miejscowości wsi Popówek, Macew i Kuchary z uwagi na zainteresowanie istniejących firm rozwojem produkcji jak i potencjalnych nowych inwestorów.

Z wejściem w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 961 ze zm.), pojawił się problem pogodzenia lokalizacji elektrowni wiatrowych i ewentualnych zamierzeń inwestycyjnych mieszkaniowych właścicieli nieruchomości, które znajdują się w zasięgu oddziaływania elektrowni w rozumieniu wymienionej ustawy. W szczególności chodzi o zapis art. 15 ust. 8 „*W ciągu 36 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie miejscowych planów przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych*”²⁰. Ze względu na trudności związane z delimitacją terenów, na których potencjalnie mogłyby zostać wskazane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i braku potrzeb wyznaczania obecnie nowych terenów mieszkaniowych (co też wiązałoby się z wyznaczeniem nowych dróg i ewentualnymi kosztami dla Gminy wykupu gruntów pod drogi publiczne), niecelowe byłoby obecnie podejmowanie prac planistycznych przewidzianych *ustawą*. Natomiast Gmina podjęła inne działania. Wójt Gminy poinformował pismem z 28 listopada 2017 r. właścicieli nieruchomości w rejonie wsi Krzywosądów, Szkudła, Karsy, Czechel, Cieśle, Wszółów,

²⁰ od 15 lipca 2016 r.

Kajew na których potencjalnie mogłyby zostać wskazane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w związku z wydanymi pozwoleniami na budowę dla elektrowni wiatrowych w rejonie Krzywosądów-Szkudła, Karsy oraz Cieśle w przyszłości byłoby to niemożliwe, o wystąpienie o ustalenie warunków zabudowy przez zainteresowanych. Wpłynęło 20 takich wniosków. W przypadku zainteresowania kolejnych przedsiębiorców inwestowaniem w elektrownie wiatrowe nastąpi potrzeba sporządzania planów miejscowych dla obszarów, na których mogą być one lokalizowane zgodnie ze studium, i w zasięgu których musi się mieścić ich negatywne oddziaływanie. Plany miejscowe określą szczegółowe usytuowanie wiatraków z uwzględnieniem uwarunkowań związanych ze stanem zagospodarowania terenów przyległych oraz warunków środowiskowych, w tym tras przelotów ptaków, standardów akustycznych i przepisów ww. ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

8. ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM W ODNIESIENIU DO UCHWALONYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH

Studium w odniesieniu do uchwalonych planów miejscowych jest aktualne. Natomiast badając odwrotne relacje tj. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Gołuchów i Kościelna Wieś uchwalonych w 2007 r. w stosunku do studium z 2011 r. można w części uznać za niezgodne, bowiem w studium poszerzono tereny pod zabudowę, które w wymienionych planach wskazane są jako tereny bez prawa zabudowy. Jednak z uwagi na aktualnie nadpodaż wolnych gruntów pod zabudowę w ramach w pełni wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej obu miejscowości, nie ma potrzeby aktualizowania tych planów i rozpraszania zainwestowania, a także ponoszenia kosztów na rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej dla incydentalnej zabudowy.

Może wystąpić potrzeba zmiany wymienionych planów w zakresie przeznaczenia terenu (w tym terenów obecnie z zakazem zabudowy, a w studium wskazanym pod zabudowę) oraz parametrów zabudowy, jeżeli zostaną wniesione wnioski o zmianę planów dla miejscowości Gołuchów i Kościelna Wieś, a Wójt uzna za zasadne by je uwzględnić.

Jednak przeprowadzona analiza kierunków rozwoju gminy Gołuchów określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do wydanych decyzji o warunkach zabudowy (w szczególności na terenach wyłączonych z zabudowy w studium) i decyzji o ustanowieniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, a także wydanych decyzji pozwolenia na budowę skłania do rozważenia potrzeby weryfikacji studium.

Poniższe zalecenia mają być jedynie wskazaniem postulowanych zmian określonych na podstawie analizy wydanych decyzji administracyjnych (tj. potencjalnym kierunkiem zmian w zagospodarowaniu) i nie należy traktować jako niezbędnych do wprowadzenia w studium. Zaistniałaby bowiem wówczas konieczność opracowania części uwarunkowań rozwoju wynikających z art. 10 ust. 1 pkt 7 znowelizowanej *ustawy opizp*, tj. „potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:

- a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
- c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji

zadań własnych gminy,

d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę”.

Z aktualnego rozpoznania potrzeb i możliwości rozwoju gminy mogą wynikać wnioski co do ograniczenia terenów rozwojowych, relokacji różnych funkcji czy konieczności wskazania nowych terenów pod zabudowę.

Niezależnie od powyższego, należy jednak rozważyć poszerzenie terenów pod zabudowę o kierunku przeznaczenia - tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynów i składów U/P w rejonie Macewa, Popówka i Jedlca z uwagi na rozwój tej funkcji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy na terenach rolniczych wyłączonych z zabudowy. Zmiana studium pozwoliłaby na sporządzenie planu miejscowego, w którym określono by sposób obsługi komunikacyjnej, intensywność zabudowy, strefy zieleni izolacyjnej dla zminimalizowania sytuacji konfliktowej z zabudową mieszkaniową i budynkami użyteczności publicznej.

9. WNIOSKI

Przeprowadzona wyżej analiza pozwoliła na stwierdzenie braku wymagań ustawowych do aktualizacji studium. Jednak rozważyć należy zmianę studium w zakresie poszerzenia terenów o kierunku przeznaczenia pod zabudowę usługową, produkcyjną, magazyny i składy U/P w rejonie Macewa, Popówka i Jedlca.

Obowiązujące plany miejscowe również pod względem spełnienia wymagań ustawowych są aktualne. Częściowe zmiany tych planów sporządzane były jako uwzględnienie uzasadnionych wniosków osób fizycznych i przedsiębiorców lub z inicjatywy Gminy

W zamierzeniach planistycznych Gminy należy wymienić kontynuację sporządzania:

- 1) zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w granicach działek Nr 28, 29/2, 30, 31, 32, 33, 34, 35/1, 35/2, 36/2, 36/3, 36/4, 37 (a,b,c,d,e,f), 38 arkusz nr 1 obręb Krzywosądów”;
- 2) mpzp dla części miejscowości Kościelna Wieś, w rejonie ulicy Lotniczej;
- 3) mpzp dla części miejscowości Kościelna Wieś w rejonie ulicy Wierzbowej;
- 4) mpzp dla części miejscowości Gołuchów w rejonie ulicy Jana Pawła II i ulicy Leśnej.

Analiza dokumentów planistycznych w gminie Gołuchów wskazuje na regularny wzrost ilości wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, których realizacja w wielu przypadkach prowadzić może do nieprzestrzegania szeroko pojętych zasad ładu przestrzennego, a także tworzenia konfliktów przestrzennych oraz ponoszenia kosztów finansowych przez gminę w związku z doprowadzeniem infrastruktury technicznej do pojedynczej zabudowy. Z tego względu należy uważnie analizować lokalizację wniosków o ustalenie warunków zabudowy na terenach wyłączonych z zabudowy w studium, czy nie zaistnieje potrzeba sporządzenia tzw. „planów ochronnych” dla zachowania otwartego krajobrazu rolniczego i łączników ekologicznych, w szczególności dla terenów we wsi Jedlec położonych w strefie ekspozycji widokowej i atrakcyjnych powiązań przyrodniczo-kulturowych w krajobrazie dla zabytkowego założenia zamkowo-parkowego w Gołuchowie.

Wnioski z niniejszego opracowania wskazują, że ZARZĄDZENIE Nr 324/2017 Wójta Gminy Gołuchów z dnia 24 października 2017 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla gminy Gołuchów na lata 2017 – 2019 z perspektywą do 2021 r. pozostaje aktualne.

SPIS MAP I TABEL:

Załączniki mapowe:

- Mapa 1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – Schemat rozmieszczenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – stan na 30.06.2018 r.**
- Mapa 2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – Schemat rozmieszczenia projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – stan na 30.06.2018 r.**
- Mapa 3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – Zestawienie wniosków o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych w okresie 31.10.2014 - 30.06.2018 r.**
- Mapa 4. Decyzje o warunkach zabudowy – Rozmieszczenie przestrzenne decyzji o warunkach zabudowy wydanych w gminie Gołuchów w okresie 31.10.2014 - 30.06.2018 r.**
- Mapa 5. Pozwolenia na budowę – Rozmieszczenie przestrzenne decyzji udzielających pozwolenia na budowę wydanych na terenie gminy Gołuchów w okresie 31.10.2014 – 30.06.2018 r.**

Spis tabel:

- Tab. nr 1. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w gminie Gołuchów – stan na 30 czerwca 2018 r.**
- Tab. nr 2 Zestawienie powierzchni obowiązujących planów miejscowych w gminie Gołuchów**
- Tab. nr 3. Wykaz sporządzanych planów miejscowych w gminie Gołuchów – stan na 30 czerwca 2018 r.**
- Tab. nr 4. Zestawienie wniosków o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych w gminie Gołuchów w okresie 31.10.2014 -30.06.2018**
- Tab. nr 5. Decyzje pozytywne o ustaleniu warunków zabudowy wydane przez Wójta Gminy Gołuchów w okresie 31.10.2014 – 30.06.2018**
- Tab. nr 6. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane przez Wójta Gminy Gołuchów w okresie 31.10.2014 – 30.06.2018**
- Tab. nr 7. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego ogółem wydane przez Wójta Gminy Gołuchów w okresie 31.10.2014 – 30.06.2018**
- Tab. nr 8. Zestawienie pozwoleń na budowę wydanych na podstawie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w okresie 31.10.2014 – 30.06.2018 na obszarze gminy Gołuchów.**
- Tab. nr 9. Zestawienie pozwoleń na budowę wydanych na podstawie decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego oraz innych przepisów w okresie 31.10.2014 – 30.06.2018 na obszarze gminy Gołuchów.**
- Tab. nr 10. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy na terenach wyłączonych z zabudowy lub o innym kierunku przeznaczenia w studium.**
- Tab. nr 11. Zestawienie pozwoleń na budowę wydanych na podstawie mpzp w okresie 31.10.2014-30.06.2018 na obszarze gminy Gołuchów**
- Tab. nr 12. Zestawienie pozwoleń na budowę inwestycji celu publicznego wydanych na podstawie mpzp w okresie 31.10.2014-30.06.2018 na obszarze gminy Gołuchów**