

UZASADNIENIE

do UCHWAŁY NR RADY GMINY GOŁUCHÓW z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części miejscowości Gołuchów, w rejonie ulicy Kajewskiej – ETAP 1

1 PODSTAWA PRAWNA

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

Art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) tj.: *Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian:*

- 1) przepisy art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11-13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy;*
- 2) przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium:*
 - a) zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, lub*
 - b) jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego, których nie stosuje się od dnia utraty mocy przez studium;*
- 3) przepis art. 67a ust. 3b ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie ogłoszono terminu wyłożenia projektów tych planów do publicznego wglądu przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu;*
- 4) przepisy niewymienione w pkt 1-3 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym - w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.*

Przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688):

- 1) sporządzenie planu miejscowego zostało wszczęte i niezakończone;*

2) wystąpiono o opinie i uzgodnienia.
W gminie nie sporządzono dotąd planu ogólnego gminy.

2 WSTĘP

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono w związku z uchwałą Nr XXX/278/2021 Rady Gminy Gołuchów z dnia 4 listopada 2021 r., zmienioną uchwałą Nr XL/362/2022 Rady Gminy Gołuchów z dnia 25 sierpnia 2022 r. Zmiana uchwały intencyjnej została przyjęta aby umożliwić etapową realizację planu miejscowego. Niniejsza uchwała stanowi etap I prac nad planem miejscowym.

Dla terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty uchwałą Nr XIII/97/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 27 listopada 2007 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Gołuchów. Przeznaczenie w obowiązującym dokumencie to „R – tereny rolne” oraz „5KDL – tereny dróg lokalnych”.

Obszar objęty opracowaniem ma powierzchnię około 0,6 ha. Zlokalizowany jest przy ul. Kajewskiej w północno-zachodniej części miejscowości Gołuchów. Obejmuje część działki nr 161/6 oraz działkę nr 161/5. Obie działki stanowią własność prywatną.

W obowiązującym Studium podjętym uchwałą Nr V/50/2011 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 marca 2011 r., zmienionym uchwałą Nr XXX/277/2021 Rady Gminy Gołuchów z dnia 4 listopada 2021 r. dla terenu wyznaczono kierunek polityki przestrzennej: „M/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej”. W ramach kierunku dopuszczono realizację m. in. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej.

W planie miejscowym nie wystąpiły przesłanki do określenia ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują:

- tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych,
- krajobrazy priorytetowe wskazane w Uchwale Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.

Obszar objęty planem miejscowym zgodnie z ustaleniami Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego podjętego znajduje się w granicach strefy funkcjonalno-przestrzennej w krajobrazie priorytetowym C, podtyp 6C, typ: „wiejskie z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola”. Na terenie nie zlokalizowano krajobrazu priorytetowego. Najbliższy krajobraz priorytetowy stanowi zespół zamkowy z zabytkowym parkiem „Gołuchów” (ID 974).

3 SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2–4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

3.1 Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w §4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego. W §13-15 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: MN, KDL, KDD.

3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w §4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. W §13-15 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: MN, KDL, KDD. W §5 wskazano zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

3.3 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w całości w granicach zespołu stanowisk archeologicznych nr F. W granicach zespołu, ale poza granicą planu miejscowego, zlokalizowane jest stanowisko 9, AZP 64-37/9. Przedmiotowe stanowisko jest ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków. Jest to osada z późnego średniowiecza – kultura polska.

3.4 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu. W granicach planu miejscowego nie występują grunty leśne i grunty rolne klas I-III podlegające ochronie na podstawie art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409). W granicach planu miejscowego nie występują złoża kopalin.

3.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240)

W §7 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami KDL, KDD. Nakazano „dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych”.

§9 odnosi się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – obszary takie nie występują w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

3.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany.

W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mając na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3.7 Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Grunty objęte planem miejscowym stanowią własność osób fizycznych.

3.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Projekt planu miejscowego w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

3.9 Potrzeby interesu publicznego

W §7 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami KDL, KDD. Nakazano „dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych”.

3.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w §11 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Zaopatrzenie w sygnał telekomunikacyjny ustalono z projektowanej kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz poprzez rozwój łączności bezprzewodowej.

3.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Gołuchów na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

W sierpniu 2022 r. obwieścił o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gołuchów, w rejonie ulicy Kajewskiej. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać (do dnia 2 września 2022 r.).

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zostało opublikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Gołuchów oraz w lokalnej prasie. Ponadto obwieszczenie zostało wywieszone w siedzibie Urzędu Gminy i wysłane do sołtysa wsi Gołuchów w celu powiadomienia mieszkańców wsi w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości.

W odpowiedzi wpłynęły trzy wnioski. Wszystkie wnioski dotyczyły działek nr 161/5 i 161/6. Wnioskodawcy zwrócili się o ustalenie przeznaczenia terenu: zabudowa mieszkaniowa. Wójt uwzględnił wnioski.

Następnie Wójt po uzyskaniu wymaganych Ustawą opinii i uzgodnień - poinformował o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W obwieszczeniu/ogłoszeniu wskazał termin i miejsce wyłożenia, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu.

Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu zostało opublikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Gołuchów oraz w lokalnej prasie. Ponadto obwieszczenie zostało wywieszone w siedzibie Urzędu Gminy i wysłane do sołtysa wsi Gołuchów w celu powiadomienia mieszkańców wsi w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od do

W trakcie wyłożenia, w dniu o godz. ... odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W dyskusji mieszkańcy.

Termin na składanie uwag upłynął Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. Wpłynęły / Nie wpłynęły uwagi.

3.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w §11 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano, że w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji sieci wodociągowej.

3.13 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

W odpowiedzi na zawiadomienie wpłynęły trzy wnioski. Wszystkie wnioski dotyczyły działek nr 161/5 i 161/6. Wnioskodawcy zwrócili się o ustalenie przeznaczenia terenu: zabudowa mieszkaniowa. Wójt uwzględnił wnioski.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu wniesiono uwagi/nie wniesiono uwag, które zostały uwzględnione/nieuwzględnione przez Wójta. Na dyskusję nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego zjawili się osoby zainteresowane.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 przedmiotowego opracowania.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia planu miejscowego dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z uchwaleniem planu miejscowego – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach prognozy skutków środowiskowych uchwalenia planu miejscowego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

3.14 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- a. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;**

- b. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- c. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- d. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono w związku z uchwałą Nr XXX/278/2021 Rady Gminy Gołuchów z dnia 4 listopada 2021 r., zmienioną uchwałą Nr XL/362/2022 Rady Gminy Gołuchów z dnia 25 sierpnia 2022 r. Dla obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty uchwałą Nr XIII/97/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 27 listopada 2007 roku. Przeznaczenie w obowiązującym dokumencie to „R – tereny rolne” oraz „5KDL – tereny dróg lokalnych”.

Celem opracowania zmiany obowiązującego planu miejscowego jest umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren opracowania zlokalizowany jest w miejscowości Gołuchów przy ul. Kajewskiej. Od wschodu i północy sąsiaduje z terenami przeznaczonymi głównie pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną. W pasie drogowym ul. Kajewskiej przebiega sieć elektroenergetyczna, gazowa i wodociągowa. W celu zapewnienia zaopatrzenia terenu w ww. infrastrukturę niezbędna jest rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej czy oświetlenia ulicznego. W zakresie transportu zbiorowego, obsługę komunikacyjną zapewniają głównie autobusy kursujące na trasie Pleszew – Kalisz. Na terenie Gminy nie przebiegają linie kolejowe. W projekcie planu miejscowego zabezpieczono grunty pod realizację dróg publicznych, w ciągach których możliwa będzie realizacja ścieżek pieszych.

4 ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (T. J. DZ. U. Z 2023 R. POZ. 977 Z PÓŻN. ZM.), ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Rada Gminy Gołuchów podjęła uchwałę Nr XLII/398/2018 z dnia 17 października 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Gołuchów. Załącznikiem do uchwały jest opracowanie pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

gminy Gołuchów i ocena aktualności studium i planów miejscowych w gminie Gołuchów – stan na 30 czerwca 2018 r.”.

Postanowiono „przystępować sukcesywnie do sporządzania nowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmian planów zagospodarowania przestrzennego, w zależności od potrzeb, po przeprowadzeniu odrębnych analiz zasadności przed każdorazowym podjęciem uchwały”.

Dla obszaru objętego opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty uchwałą Nr XIII/97/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 27 listopada 2007 roku. W „Analizie..” wskazano: „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”.

Wójt Gminy Gołuchów sporządził opracowanie pt.: „Analiza zasadności przystąpienia do opracowania planu miejscowego oraz określenie stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.” oraz uznał za zasadne przystąpienie do opracowania zmiany obowiązującego planu miejscowego.

W zakresie uniwersalnego projektowania, w §7 określono, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami KDL, KDD. Nakazano „dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych”.

5 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Szczegółowy podział na wydatki i dochody, jakie otrzyma Gmina z tytułu uchwalenia planu miejscowego i jego konsekwencji, zostały omówione w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.