

**UCHWAŁA NR LIV/501/2023
RADY GMINY GOŁUCHÓW**

z dnia 28 grudnia 2023 r.

**w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących
na obszarze gminy Gołuchów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) w związku z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Gołuchów uchwala, co następuje:

§ 1. Po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej przyjmuje się opracowanie pt. "Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Gołuchów i ocena aktualności studium i planów miejscowych w gminie Gołuchów – w okresie od 1 lipca 2018 do 31 grudnia 2022 r.", stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Stwierdza się, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów, przyjęte uchwałą Nr V/50/2011 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 marca 2011 r. ze zmianami, jest aktualne w całości.

§ 3. Stwierdza się, że plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze Gminy Gołuchów, zachowują w całości aktualność.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

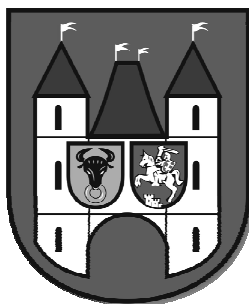
Przewodniczący Rady

Tomasz Pawlak

WÓJT GMINY GOŁUCHÓW

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY GOŁUCHÓW

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH W GMINIE
GOŁUCHÓW – w okresie od 1 lipca 2018 do 31 grudnia 2022 r.**



Autor: *mgr Maria Mielcarek-Cielewicz* urbanista
62-085 Bliżyce 36
e-mail: mielcarek.majka@gmail.com
tel. 608 008 163

Gołuchów, lipiec 2023 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 i planowanych inwestycji celu publicznego	5
3.1.	Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów pod względem obowiązujących przepisów i planowanych inwestycji celu publicznego	5
3.2.	Ocena aktualności studium w odniesieniu do Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego	9
3.3.	Ocena aktualności studium w odniesieniu do Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego	10
3.4.	Ocena aktualności studium w odniesieniu do planowanych ponadlokalnych inwestycji celu publicznego	12
4.	Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych w gminie Gołuchów	13
5.	Wnioski o zmianę studium i sporządzenie lub zmianę planów miejscowych	17
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	22
7.	Zamierzenia planistyczne – wieloletni program sporządzania planów miejscowych	29
7.1.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.	30
7.2.	Propozycje sporządzania kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	30
8.	Analiza aktualności studium w odniesieniu do uchwalonych planów miejscowych	32
9.	Konsekwencje dla planowania przestrzennego w gminie wskutek wprowadzenia nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	35
10.	Wnioski	37
	Spis map i tabel	39

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 jest obligatoryjna i dokonywana okresowo, a jej wyniki 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* (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 977), 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 i zmianę lub sporządzenie planów miejscowych wraz z rozstrzygnięciem;
- 5) analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w okresie 01.07.2018 – 31.12.2022 r., w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o pozwoleniu na budowę;
- 6) obowiązkowe dla Gminy procedury planistyczne w kontekście nowelizacji *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* z dnia 26 maja 2023 r.;
- 7) wieloletni programu sporządzania planów miejscowych.

2. Podstawy prawne i materiały źródłowe opracowania

Głównymi aktami prawnymi, w oparciu o które powstają podstawowe narzędzia planowania przestrzennego na szczeblu gminy i w odniesieniu do których sporządzono także niniejszą 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* (t.j.

- Dz. U. z 2023r., poz. 977)¹;
- 2) *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.);
 - 3) *ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji* (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1398);
 - 4) *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);
 - 5) *ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.);
 - 6) *ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane* (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.);
 - 7) *ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.);
 - 8) *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);
 - 9) *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);
 - 10) *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);
 - 15) *rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 23 grudnia 2021 r. poz. 2404);
 - 16) *rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 23 grudnia 2021 r. poz. 2405).

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, infrastruktury technicznej energetycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej.

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 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów uchwalonego uchwałą Nr V/50/2011 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 marca 2011 r. ze zm.), zmienione uchwałą nr XXX/277/2021 Rady Gminy Gołuchów z dnia 4 listopada 2021 r.);
- 2) obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obejmujące tereny na obszarze gminy Gołuchów.

Materiałami uwzględnionymi dla oceny sytuacji planistycznej w Gminie są również:

¹ dalej nazywana zamiennie *ustawą opizp*

- 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 01.07.2018 - 31.12.2022 r., o których mowa w rozdziale 5 *ustawy opizp*;
- 3) rejestr decyzji pozwoleń na budowę wydanych w okresie 01.07.2018 - 31.12.2022 r. z obszaru gminy Gołuchów;
- 4) rejestr wniosków o sporządzenie zmiany studium oraz o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w okresie 01.07.2018 - 31.12.2022 r.

3. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów pod względem obowiązujących przepisów i planowanych inwestycji celu publicznego

3.1. Ocena aktualności Studium w odniesieniu do obowiązujących przepisów planistycznych i powiązanych przepisów odrębnych.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów przyjęte zostało uchwałą Nr V/50/2011 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 marca 2011 r. Obejmuje obszar całej gminy i jest aktem gminnej polityki planistycznej o charakterze nienormatywnym.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zm.)² obowiązująca od 11 lipca 2003 r. wprowadziła nowe wymagania co do zakresu Studium i podniosła 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*, nałożył na organ stanowiący, obowiązek zbadania zgodności ze Studium w brzmieniu „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium...”, zmieniony następnie na „Plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że **nie narusza on ustaleń studium ...**”³. Wynikające ze Studium lokalne zasady zagospodarowania muszą więc znaleźć potwierdzenie w regulacjach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Szczegółowe 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), a od 25 grudnia 2021 r. *rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2021 r.

² dalej nazywana *ustawą opizp*

³ *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.

poz. 2405).

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)⁴, która w art. 72 ust. 4-6 stworzyła obowiązek wykonania do studium opracowania ekofizjograficznego⁵. 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). 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 2008 r. Nr 199, poz. 1405 ze zm.)⁶. 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. W zakresie tych ostatnich urządzeń, w 2022 r., przepis został zmieniony na: „Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:

- 1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VI_z i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - *Prawo geodezyjne i kartograficzne*;
- 2) urządzeń innych niż wolnostojące.”

Ustawa z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 471) wprowadziła obowiązek uwzględnienia w studium i planie miejscowym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych

⁴ aktualnie obowiązuje tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.

⁵ 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”.

⁶ aktualnie obowiązuje tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.

wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

Wymienione wyżej przepisy albo zostały uwzględnione w obecnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów, albo byłyby wprowadzone celowo przy sporządzaniu zmiany studium w danym zakresie.

Jedną ze zmian mających odzwierciedlenie w sporządzanych dokumentach planistycznych jest *ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze* (Dz. U. z 2022 r. poz. 1072 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 geologicznej⁷. W opracowaniu „Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31.XII. 2020 r.”⁸ nie ujawniono innych złóż w gminie Gołuchów niż wykazane w studium.⁹ W związku z powyższym nie wymaga ono pod tym względem aktualizacji.

Od czasu uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów tj. od 30 marca 2011 r. i poprzedniej Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym... (2018 r.) wprowadzone zostały kolejne regulacje prawne, które należy uwzględnić oceniając jego aktualność.

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. poz. 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 2021 r. poz. 1233 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 (...). W przekazanych Gminie jeszcze przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego, jak wyżej wspomniano, są pewne rozbieżności z wskazanymi w studium. W ustawie nie ustalono jednak konieczności zmiany istniejących dokumentów

⁷art. 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 (...).

⁸ Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa 2021 r.

⁹ złoża piasku i żwiru – "Bogusław" o zasobach geologicznych bilansowych 41 tys. ton, którego wydobycie zostało zaniechane,

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

planistycznych, ponadto rozbieżności dotyczą obszarów wyłączonych z zabudowy, które spełniają wymogi art. 165-166 ustawy.

W okresie analizowanym, po uchwaleniu studium weszła w życie ustawa, która w sposób znaczący rozszerzyła problematykę studium – *ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji* (Dz. U. z 2021 r. poz. 485). Wprowadziła pojęcie „Gminnego Programu Rewitalizacji”, którego celem, jeśli zaistnieje taka potrzeba jest (art. 10 ust. 2 pkt 14a *ustawy opizp*) wskazanie obszarów zdegradowanych. Dla Gołuchowa opracowany został „Lokalny program rewitalizacji dla Gminy Gołuchów na lata 2017-2023”.¹⁰ Wnioski i ustalenia z tego programu nie wpływają bezpośrednio na potrzebę zmian dokumentów planistycznych (studium i planów miejscowych). Dotyczą one bowiem w większości sfery społecznej, ekonomicznej i gospodarczej. W sferze przestrzennej rewitalizacji wymagają wskazane obiekty budowlane oraz budowlę infrastruktury technicznej i drogowej z uwagi na ich zły stan techniczny.

Kolejną ustawą, która może mieć potencjalnie wpływ na zagospodarowanie przestrzenne w gminie 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. 1496)¹¹, obowiązująca od 22 sierpnia 2018 r. Jeżeli miałaby 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 (...)*”. Przy nadmiarze gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, nie byłoby uzasadnienia dla korekty studium dla takiej potencjalnej inwestycji. Na podstawie art. 19 ust.1-3 ww. ustawy, została podjęta tylko *uchwała Nr IV/46/2019 Rady Gminy Gołuchów z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie Gminy Gołuchów*.¹²

Istotne znaczenie dla możliwości rozwoju przestrzennego zabudowy w gminie Gołuchów ma *ustawa z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2023 r. poz. 553) pozwalającą w planie miejscowym lub decyzji o warunkach zabudowy na zmniejszenie wymaganej odległości pomiędzy obiektem elektrowni wiatrowej a budynkiem mieszkalnym lub o funkcji mieszanej do 700 m. Dotyczy to w szczególności przypadków sporządzania planów miejscowych na gruntach wsi Cieśle, Krzywosądów i Karsy.

W wyniku uwzględnienia przez Wójta wniosków o korektę zapisów studium, w latach 2020-2021 opracowana została na podstawie uchwały nr IV/47/2019 Rady Gminy Gołuchów z dnia 28 marca 2019 r. jego częściowa zmiana¹³. Obejmowała ona 3 obszary:

- 1) teren zabudowy usługowej w granicach miejscowości Gołuchów, celem wskazania kierunku przeznaczenia związanego z dopuszczeniem realizacji inwestycji – rozbudową Muzeum Leśnictwa;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Gołuchów – celem korekty zasięgu terenów budowlanych w ramach jednostki osadniczej;

¹⁰ oprac. NUVARRO Sp. z o. o. mgr inż. Damian Kałużny, mgr inż. Angelika Paczesna, mgr inż. Daria Jarońska, załącznik do uchwały Nr XXXIII/314/2017 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 listopada 2017 roku w sprawie przyjęcia „Lokalnego programu rewitalizacji dla Gminy Gołuchów na lata 2017-2023”

¹¹ aktualnie tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1528 ze zm.

¹² publ. Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 12 kwietnia 2019 r. poz. 3935

¹³ uchwała nr IV/47/2019 Rady Gminy Gołuchów z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów

- 3) teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej niskiej w miejscowości Czerminiek – celem korekty zasięgu terenów budowlanych w ramach jednostki osadniczej dla umożliwienia realizacji inwestycji o funkcji hotelowo-rekreacyjnej.

Zmiana studium przyjęta uchwałą Nr XXX/277/2021 Rady Gminy Gołuchów z dnia 4 listopada 2021 r., dotyczyła tylko wybranych obszarów, dla których przyjęto stosowanie oznaczeń już uprzednio ujętych w studium. Uznano, że ustalenia dla poszczególnych kierunków zagospodarowania przestrzennego są generalnie adekwatne do nowych zamierzeń inwestycyjnych, w związku z tym jedynie dla obszaru w Cerminku wprowadzono dodatkowe ustalenia. Uwarunkowania również pozostają aktualne dla obszarów objętych zmianą studium.

Wspomniana wyżej nowelizacją *ustawy opizp*¹⁴, wprowadziła też nowe zagadnienia do zakresu opracowania studium, które w zamierzeniu miały 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. Przy prowadzonej procedurze zmiany studium sporządzone zostało opracowanie pt. „Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Gołuchów”.¹⁵ Z opracowania wynika, że w zakresie każdej analizowanej funkcji (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa z uwzględnieniem infrastruktury społecznej, zabudowa usługowo-przemysłowa) występuje przekroczenie chłonności, biorąc pod uwagę wskaźnik powierzchni użytkowej na osobę. Istotne jest to, że nadpodaż terenów pod zabudowę występuje w obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, czyli w dalszym zagospodarowaniu przestrzennym gminy można się koncentrować w skupionych jednostkach osadniczych, zgodnie z art. 1 ust. 3 i 4 *ustawy opizp*, ograniczając „rozlewanie się zabudowy”, a tym samym wydatki na liniowe elementy infrastruktury technicznej i drogowej.

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

3.2 Ocena aktualności studium w odniesieniu do Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego

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). W analizowanym okresie nastąpiły zmiany w ustawodawstwie i w dokumentach planistycznych wyższego rzędu mających odniesienie do studium

¹⁴ art. 41 pkt 1 lit. b *ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398), wprowadziła do *ustawy opizp* w art. 1 ust. 3 i 4 oraz w art. 10 ust. 1 – dodanie pkt 7

¹⁵ Urbanika. Poznań 2020 r.

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów.

Dnia 27 marca 2019 r. Sejmik Województwa Wielkopolskiego podjął uchwałę Nr V/70/19 w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania.¹⁶ Dla gminy Gołuchów pojawiły się w tym planie dwa istotne zagadnienia. Jako realizacja jednego z celów polityki przestrzennej w ramach kierunku zagospodarowania przestrzennego – wzmacnianie tożsamości narodowej i regionalnej wskazuje się do objęcia wyższą formą ochrony w postaci pomnika historii zespołu zamkowego i parku w Gołuchowie¹⁷. Realizacja tego ustalenia nie wymaga zmiany studium, natomiast w przypadku podniesienia rangi ochronnej wymienionego obiektu, fakt ten będzie uwzględniony w przyszłych dokumentach planistycznych. Drugim zagadnieniem, w ramach kierunku zagospodarowania dotyczącego poprawy dostępności komunikacyjnej i kształtowania spójnego systemu komunikacyjnego województwa, jest budowa drogi klasy GP łączącej drogę krajową nr 12 w gminie Gołuchów z drogą krajową S11 w gminie Ostrów Wielkopolski (w tym obejście Gołuchowa). Urzeczywistnienie tego projektu nie wymaga zmiany studium. Przedsięwzięcie może być dokonane w oparciu o *ustawę z dnia 10 kwietnia 2004 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* (Dz. U. z 2023 r. poz. 162).

Jednak zgodność studium z planem województwa została zachowana i pod tym względem studium pozostaje aktualne. Nowe liniowe inwestycje drogowe mogą być realizowane na podstawie przepisów odrębnych.

3.3. Ocena aktualności studium w odniesieniu do Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego

Konsekwencją wprowadzenia *ustawy 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.) czyli tzw. *ustawy „krajobrazowej”*, jest dodanie pkt 4a do art. 10 ust. 1 *ustawy opizp*, poszerzającego wymagany zakres zagadnień do rozpatrzenia i uwzględnienia w studium uwarunkowań wynikających w szczególności „z *rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych*”.¹⁸ Natomiast w ust. 2, art. 10 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*”.

Wielkopolskie Biuro Planowania Przestrzennego opracowało, zgodnie z art. 38 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), audyt krajobrazowy dla województwa wielkopolskiego. Dnia 25 czerwca 2023 r. weszła w życie *uchwała Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego*. Podstawą merytoryczną opracowania stanowiły: art. 38a

¹⁶ opubl. Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 15 kwietnia 2019 r. poz. 4021

¹⁷ W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego Wielkopolska 2020+ proponuje się utworzenie Gołuchowskiego Parku Kulturowego Książąt Czartoryskich związanego z działalnością sławnych rodów obejmującego zespół zamkowy i park w Gołuchowie.

¹⁸ 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;”;

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie audytu krajobrazowego (Dz. U. z 28 lutego 2019 r. poz. 394), które określiło szczegółowy zakres i metodologię audytu, w tym kryteria wydzielania i oceny poszczególnych krajobrazów. Dla samorządów lokalnych najbardziej istotne jest to, że wyniki audytu krajobrazowego muszą być uwzględniane w takich dokumentach planistycznych sporządzanych dla gmin, jak studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, z tego też względu będą one miały istotny wpływ na kształtowanie lokalnej polityki przestrzennej.

W gminie Gołuchów wyznaczono jeden krajobraz priorytetowy o nazwie „Gołuchów” obejmujący park-arboretum. Krajobraz priorytetowy „Gołuchów” należy do grupy krajobrazów przyrodniczo-kulturowych ukształtowanych w wyniku wspólnego działania procesów naturalnych oraz świadomych modyfikacji pokrycia terenu i struktury przestrzennej przez człowieka, do podtypu wielkoobszarowych zespołów pałacowo-parkowych i klasztornych oraz innych komponowanych układów architektury, zieleni i wód o powierzchni 193 ha, położony w całości w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Ciemnej”. Jak już wcześniej wspomniano, ten krajobraz priorytetowy jest obszarem proponowanym do ustanowienia Gołuchowskiego Parku Kulturowego Książąt Czartoryskich, ze względu na wysokie wartości kulturowe i historyczne związane z działalnością tego sławnego rodu¹⁹. Rekomendacje i wskazania w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu oraz zabytkowej zabudowy zawarto w części E. Priorytety, w podrozdziale E.4. Analiza priorytetów pod pozycją ID974. Są one zbieżne z ustaleniami zawartymi w studium, jednak bardziej szczegółowe. Uwzględnione one będą w aktualizacji dokumentów planistycznych obejmujących rejon Krajobrazu priorytetowego (a być może już Parku kulturowego).

Opracowanie „Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego” odnosi się też do Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Ciemnej”. Wprowadzone tam zapisy i rekomendacje zostały zakwestionowane przez Gminę na etapie procedury planistycznej w ramach opiniowania przez samorządy lokalne dokumentu audytu. Uwagi dotyczyły korekty granic samego obszaru chronionego oraz wytycznych i wskazań do ochrony, kształtowania krajobrazu i zabudowy, których wprowadzenie zdaniem Gminy, ograniczyłoby znacząco dotychczasowy sposób i kierunki rozwoju. Z obszaru chronionego krajobrazu proponuje się wyłączyć tereny w obrębie Jedlec, Macew, Kuchary oraz Kucharki, czyli wschodnią i południową część obszaru. o charakterze rolniczym i zainwestowanym (zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa, produkcyjno-magazynowo-usługowa), zagospodarowaną w większości zgodnie ze studium i planami miejscowymi. Uwagi Gminy zostały przez Marszałka Województwa Wielkopolskiego nieuwzględnione. Jednak z uzasadnienia do tego rozstrzygnięcia wynika, że zapisy audytu nie nakazują Gminie wprowadzać zmian w planowanym zagospodarowaniu obszaru gminy. Wyjaśniono, że: *„Nie wprowadzono korekty granic krajobrazów, wnioskowane obszary są terenami niezainwestowanymi, w audycie podział na poszczególne krajobrazy odzwierciedla aktualny stan zagospodarowania.”* oraz *„W przypadku zmiany obowiązujących dokumentów planistycznych dla obszarów położonych w granicach krajobrazów priorytetowych oraz na terenach form ochrony prawnej, możliwe jest kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem dotychczasowego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy ustalonych w miejscowych planach*

¹⁹ Uchwała Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania

zagospodarowania przestrzennego uchwalonych przed dniem wejścia w życie audytu krajobrazowego.”

3.4. Ocena aktualności studium w odniesieniu do planowanych ponadlokalnych inwestycji celu publicznego

Na zagospodarowanie przestrzenne obszaru gminy Gołuchów wpłyną takie inwestycje liniowe rangi krajowej i regionalnej jak:

- inwestycje towarzyszące CPK (Centralnemu Portowi Komunikacyjnemu) – Koleje Dużych Prędkości w postaci linii nr 85 Sieradz – Kalisz – Pleszew – Poznań, w gminie Gołuchów przebiegać będzie przez grunty wsi Karsy, Żychlin, Krzywosądów,
- rozbudowa drogi krajowej nr 25 na odcinku Ostrów Wlkp. – Kalisz – Konin, w gminie Gołuchów dotyczy miejscowości Kościelna Wieś – przebieg pomiędzy ulicą Polną a ulicą Szwedzką oraz węzeł na skrzyżowaniu dróg krajowych DK12 i DK25,
- budowa stacji elektroenergetycznej 110/15 kV GPZ wraz z zasilającą linią elektroenergetyczną 110 kV, na obszarze gminy Gołuchów - przebieg przez grunty wsi Czechel, Kucharki, Szkudła (etap - uchwalono plan miejscowy).

Krajowe Przedsięwzięcie pod nazwą Centralny Port Komunikacyjny wraz z Liniowymi Inwestycjami Towarzyszącymi będzie miało powiązanie z obszarem gminy Gołuchów. Spółka Centralny Port Komunikacyjny pismem nr KRI.42.1109.2023.53-54.GB z dnia 23 maja 2023 r. powiadomiła Gminę, że z przedstawionych wcześniej w Strategicznym Studium Lokalizacyjnym Centralnego Portu Komunikacyjnego – Przebiegu korytarzy kolejowych Liniowych Inwestycji Towarzyszących, z 4 wariantów orientacyjnego przebiegu linii kolejowej dużych prędkości nr 85 relacji Warszawa – CPK – Łódź – Sieradz – Kalisz – Poznań, w rejonie gminy Gołuchów wybrano wariant 4 – W9. Wg danych przekazanych przez spółkę, wybrany wariant oznacza najmniejszą liczbę kolizji z budynkami mieszkalnymi, najmniej ingeruje w obszary cenne przyrodniczo i wypada najkorzystniej pod względem kolizji z ujęciami wody i zabytkami. Jednak należy mieć na uwadze fakt, że bezkolizyjność trasy spowoduje oddzielenie zachodniego skraju gminy od jej pozostałego obszaru. Wymagane będą poprzeczne przejścia drogowe (np. poprzez wiadukt, estakadę, tunel) dla zachowania funkcjonalnych i przestrzennych połączeń, dotyczy to miejscowości Krzywosądów, Żychlin i Karsy. Inwestycja ta niewątpliwie znacząco wpłynie na zagospodarowanie tego fragmentu obszaru gminy Gołuchów. Nie jest ona jednak zależna od ustaleń obowiązującego studium. Uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej będzie prowadzone na podstawie odrębnych przepisów.

Natomiast w przypadku wystąpienia okoliczności powodujących przystąpienie do sporządzenia nowych dokumentów planistycznych, wymienione wyżej zmiany w zagospodarowaniu wynikające z usytuowania obiektów rangi regionalnej i krajowej oraz wyników audytu, będą musiały być w nich uwzględnione.

4. Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych w gminie Gołuchów

Powierzchnia gminy Gołuchów wynosi 13.588 ha. W gminie Gołuchów obowiązuje 25 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wykazanych w tabeli nr 1 i na mapie nr 1. Obejmują one łącznie powierzchnię 3377,6060 ha co stanowi 24,86% obszaru gminy²⁰. 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 sporządzono zmianę obejmującą 96% pow. obszaru planu (nr 4).

W porównaniu z Analizą... przeprowadzoną w 2018 r. odnotowano niewielki wzrost wskaźnika pokrycia planami obszaru gminy, mimo kilku planów sporządzonych w omawianym przedziale czasowym. Wynika to z faktu, że większość dokumentów stanowiła zmianę planów obowiązujących.

Tab. nr 1. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego²¹ obowiązujących w gminie Gołuchów – stan na 31 marca 2023 r.

Źródło : System Informacji Przestrzennej gminy Gołuchów

Lp.	Uchwała Rady Gminy i data publikacji	Nazwa planu / pow. obszaru planu	Stan realizacji Uwagi	Ocena aktualności
1	Uchwała Nr XX/164/2000 Rady Gminy Gołuchów z 7 listopada 2000r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 92 poz. 1226 z dnia 29.12.2000 r.)	mpzp działki Nr 978/4 położonej w Kościelnej Wsi/ obszar planu 13,123 ha, obowiązuje na obszarze 0,5025 ha	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 XXIII/390/2014 z dnia 29 maja 2014r. ²²	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. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 110 poz. 2094 z dnia 6.09.2001 r.)	mpzp 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 /pow. mpzp 0,12 ha	Działka pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym – nierealizowany	aktualny
3	Uchwała Nr XXVI/219/2001 Rady Gminy Gołuchów z 29 sierpnia 2001r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 132 poz. 2559 z dnia	mpzp działek Nr 42 i 43 położonych w Jedlcu.) / pow. mpzp 5,90 ha	aktualny - w trakcie realizacji	

²⁰ 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.

²¹ dalej w tekście „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego” – „plan miejscowy” – „mpzp” : terminy używane zamiennie

²² kolorem zielonym zaznaczono plany obowiązujące w części

	29.10.2001 r		
4	Uchwała Nr V/33/2003 Rady Gminy Gołuchów z 27 marca 2003r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 109 poz. 2000 z dnia 27.06.2003r.)	Mpzp 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 ark. nr 1 w Krzywosądowie / pow. mpzp 1,0 ha	Część planu nie obowiązuje w związku z uchwałą Nr XXXVIII/347/2022 Rady Gminy Gołuchów z dnia 21 czerwca 2022 r. Przesłał obowiązywać z dniem wejścia w życie Uchwały nr XV/152/2016 Rady Gminy Gołuchów z dnia 19 lutego 2016r., po wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, od dnia 05.11.2016 obowiązuje ponownie Uchwała Nr XXXVIII/347/2022 Rady Gminy Gołuchów z dnia 21 czerwca 2022 r.
5	Uchwała Nr XI/72/2003 Rady Gminy Gołuchów z 29 sierpnia 2003r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 164 poz. 3068 z dnia 20.10.2003 r.)	mpzp „ELEKTROWNIE WIATROWE KRZYWOSAŁ-DÓW-SZKUDŁA” / pow. mpzp 326,91 ha	pozwolenia na budowę dla 9 wiatraków, lokalizacja dziesiętą niezgodna z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych ze zm.
6	Uchwała Nr XXIX/192/2005 Rady Gminy Gołuchów z dnia 8 marca 2005r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 54 poz. 1711 z dnia 25.04.2005 r.)	mpzp w miejscowości Kościelna Wieś w rejonie ul. Poligonowej / pow. 92,56 ha	aktualny - zaawansowana realizacja
7	Uchwała Nr V/42/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 26.03.2007r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 95 poz. 2382 z dnia 26.06.2007 r.)	mpzp dla miejscowości Kościelna Wieś / pow. mpzp 1376,09 ha	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,
8	Uchwała Nr X/75/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 31.08.2007r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 178 poz. 3895 z dnia 04.12.2007r.)	mpzp dla miejscowości Borczysko / pow. mpzp 242,86 ha	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).
9	Uchwała Nr XIII/97/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 27.11.2007r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 2 poz. 29 z dnia 28.01.2008r.)	mpzp dla miejscowości Gołuchów /pow. mpzp 1102,10 ha	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
10	Uchwała Nr XXVI/222/2009 Rady Gminy Gołuchów z dnia 29.06.2009r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 166 poz. 2826 z dnia 11.09.2009r.)	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 / pow. mpzp 24,49 ha	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)
11	Uchwała Nr V/51/2011 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30.03.2011r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 221, poz. 3479 z dnia 19.08.2011 r.)	mpzp dla części działki w miejscowości Gołuchów, oznaczonej w ewidencji gruntów nr 172, obręb Gołuchów / pow. mpzp 0,21 ha	Aktualny realizowany
12	Uchwała Nr VIII/99/2011 Rady Gminy Gołuchów z dnia	Mpzp dla miejscowości Popówek (obwód Macew), w części dotyczącej obszaru	Aktualny nierealizowany działka w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym
			Część planu nie obowiązuje w związku z uchwałą Nr XXIII/213/2021 Rady Gminy Gołuchów z dnia 26 stycznia 2021 r. pozostały aktualny

	22.08.2011r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp., Nr 248, poz. 3944 z dnia 16.09.2011 r.)	obejmującego teren w obrębie skrzyżowania drogi krajowej nr 12 oraz drogi powiatowej nr 4327P / pow. mpzp 9,57 ha	Zrealizowany	
13	Uchwała Nr XIII/138/2012 Rady Gminy Gołuchów z dnia 28.02.2012r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 2279 z dnia 16.05.2012 r.)	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 / pow. mpzp 0,71 ha	aktualny zaawansowana realizacja	
14	Uchwała Nr XVII/185/2012 Rady Gminy Gołuchów z dnia 28 czerwca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 3614 z dnia 21.08.2012 r.)	mpzp dla części miejscowości Czerminiek / pow. mpzp 26,66	częściowo zrealizowany, w opracowaniu zmiana planu	
15	Uchwała nr XXXIII/390/2014 Rady Gminy Gołuchów z dnia 29 maja 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 4338 z dnia 01.08.2014r.)	mpzp dla miejscowości Kościelna Wieś w rejonie ulicy Panorama / pow. 12,62 ha	Aktualny zrealizowany	
16	Uchwała nr XI/92/2015 z dnia 5 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 65 z dnia 04.01.2016 r.)	mpzp dla części miejscowości Kościelna Wieś, w rejonie ulicy Szwedzkiej oraz ulicy Wincen- tego Witosa /pow. mpzp 11,23 ha	Aktualny realizowany	
17	Uchwała nr XV/151/2016 Rady Gminy Gołuchów z dnia 19 lutego 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 2968 z dnia 25.04.2016 r.)	Mpzp dla miejscowości Kościelna Wieś w rejonie ulicy Ogrodowej, Długiej, Granicz- nej, Lotniczej, Łęgowej, Zgod- nej, Górnej, Wierzbowej, Wito- sa oraz ulicy Poznańskiej / pow. mpzp 24,58 ha	plan wskazał więcej terenów pod zabudowę zgodnie ze studium realizowany	aktualny
18	Uchwała nr XVI/168/2016 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 marca 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5158 z dnia 29.08.2016 r.)	mpzp dla miejscowości Gołu- chów w rejonie ulicy Kwia- towej, w rejonie ulicy Ogro- dowej, trzech terenów zlokalizowanych wzdłuż drogi powia- towej Gołuchów-Kucharki nr 4345P oraz terenu w rejonie uli- cy Leśnej / pow. mpzp 11,18 ha	aktualny realizowany	
19	Uchwała nr XXVII/271/2017 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 maja 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5067 z dnia 11.07.2017 r.)	mpzp dla części miejscowości Kuchary, w rejonie drogi krajowej nr 12 / pow. mpzp 46,79 ha)	Aktualny realizowany	
20	Uchwała nr XXVII/272/2017 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 maja 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5068 z dnia 11.07.2017 r.)	mpzp dla części miejscowości Gołuchów, w rejonie ulicy Gorgolewskiego i ulicy Czarto- rskich /pow. mpzp 0,56 ha	Aktualny zrealizowany	
21	Uchwała nr XXVIII/277/2017 Rady Gminy Gołuchów z dnia 21 czerwca 2017 r. (Dz.	Mpzp dla części miejscowości Kościelna Wieś, w rejonie ulicy Kwiatowej, Długiej oraz ulicy	Wyrok WSA w Poznaniu Sygn. akt IV SA/Po929/17 z dnia 18.01.2018r. - stwierdza nieważność zaskarżonej uch-	aktualny (w części)

	Urz. Woj. Wlkp. poz. 2049 z dnia 07.03.2018 r.)	Poznańskiej / pow. 1,48 ha	wały w części obejmującej § 7. Realizowany	
22	Uchwała nr XXIII/213/2021 Rady Gminy Gołuchów z dnia 26 stycznia 2021 r. Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 1219 z dnia 26.01.2021 r.	dla części miejscowości Popówek, w rejonie ulicy Przemysłowej / pow. mpzp 2,29 ha	aktualny	
23	Uchwała Nr XXIX/263/2021 Rady Gminy Gołuchów z dnia 27 września 2021 r. Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 7602 z dnia 13.10.2021r.	dla części miejscowości Kościelna Wieś, w rejonie ulicy Wierzbowej / pow. mpzp 0,24 ha	realizowany w trakcie wyjaśniania zgodności planu ze studium przez Wojewodę Wielkopolskiego	
24	Uchwała Nr XXXVIII/347/2022 Rady Gminy Gołuchów z dnia 21 czerwca 2022 r. Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 4924 z dnia 29.06.2022 r.	terenów położonych w Krzywosądowie wzdłuż drogi krajowej nr 11 Gmina Gołuchów / pow. mpzp 25,76 ha	aktualny częściowo zrealizowany	
25	Uchwała Nr XLVII/430/2023 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30.03.2023 r. Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 3783 z dnia 14.04.2023 r.	na potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego na budowie stacji elektroenergetycznej 110/15 kV GPZ wraz z zasilającą linią elektroenergetyczną 110 kV / pow. mpzp 21,79 ha	aktualny	

Wszystkie wykazane w tabeli nr 1 plany mogą stanowić podstawę do wydawania decyzji pozwoleń na budowę. 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, Borczyska, Czerminka,)
- zabudowy zagrodowej na obszarze Gołuchowa, Kościelnej Wsi, Borczyska, 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 w większości obowiązują plany. Wykaz podjętych uchwał przedstawia tabela nr 2 mapa nr 2.

Tab. nr 2. Wykaz sporządzanych planów miejscowych w gminie Gołuchów – stan na 31 marca 2023 r.

L.p.	Nr uchwały o przystąpieniu do sporządzania mpzp	Nazwa planu	Pow. obszaru objętego mpzp
1.	uchwała Nr XX/185/2020 Rady Gminy Gołuchów z dnia 25 listopada 2020 r.	projekt mpzp dla części miejscowości Gołuchów, w granicach działki ozn. nr 2034/3 (obręb Gołuchów)	2,0 ha

2.	uchwała Nr XII/114/2020 Rady Gminy z dnia 27 stycznia 2020r. zm. uchwałą Nr XL/361/2022 z dnia 25 sierpnia 2022 r.	projekt mpzp dla części miejscowości Gołuchów w rejonie ulicy Mickiewicza, ulicy Reymonta, ulicy Jarmickiego oraz w rejonie ulicy Kościuszki - etap I	13,83 ha
3.	uchwała Nr XXX/278/2021 Rady Gminy Gołuchów z dnia 4 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp dla części miejscowości Gołuchów, w rejonie ulicy Kajewskiej, zmieniona uchwałą Nr XL/362/2022 Rady Gminy Gołuchów z dnia 25 sierpnia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXX/278/2021 Rady Gminy Gołuchów z dnia 4 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp dla części miejscowości Gołuchów, w rejonie ulicy Kajewskiej,	Projekt mpzp dla części miejscowości Gołuchów, w rejonie ulicy Kajewskiej	1,13 ha
4.	Uchwała Nr XX/181/2020 Rady Gminy Gołuchów z dnia 25 listopada 2020 r.	dla części miejscowości Czerminiek w rejonie drogi powiatowej Gołuchów Kucharki nr 4345P	4,54 ha
5.	Uchwała Nr XLII/400/2018 Rady Gminy Gołuchów z dnia 17 października 2018 r.	Dla części miejscowości Macew w rejonie drogi krajowej nr 12	2,98 ha
razem			24,48 ha

Sporządzanie planów 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 czy właścicieli nieruchomości, 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 w większości 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 01 lipca 2018 r. do 31 grudnia 2022 r. do Wójta Gminy Gołuchów skierowano kilka wniosków o zmianę studium oraz 38 wniosków o zmianę lub sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co ilustruje tabela nr 3. Wnioski były przedstawione do opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno–Architektonicznej i analizowane pod kątem zasadności przystąpienia do zmiany studium i sporządzenia mpzp.

W badanym przedziale czasowym uwzględniono trzy wnioski o sporządzenie zmiany studium²³ w zakresie:

- 1) wskazania terenu pod zabudowę mieszkaniową w miejscowości Gołuchów – korekta zasięgu terenów związana z realizowanymi inwestycjami w ramach jednostki osadniczej;
- 2) wskazania terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w miejscowości Czerminiek – zmiana zasięgu lokalizacji zabudowy w ramach jednostki osadniczej w celu umożliwienia realizacji inwestycji związanych z funkcją hotelowo-rekreacyjną;

²³ Dwie zmiany studium wprowadzono wskutek uwzględnienia wniosków o zmianę planów, w celu umożliwienia ich realizacji

- 3) wskazania pod zabudowę usługową – usług kultury w celu zwiększenia powierzchni wystawienniczej dla Muzeum Leśnictwa.

W kwestii wniosków o sporządzenie mpzp sprawdzana była m. in. ich zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w związku z tym ocenie w niektórych przypadkach poddana była też ewentualna celowość czy zasadność uwzględnienia jednocześnie wniosku o zmianę studium jak i zmianę albo sporządzenie planu miejscowego.

Tab. nr 3. Zestawienie wniosków o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych w gminie Gołuchów w okresie 01.07.2018 -31.12.2022 r.

Lp.	data wpływu	teren/nieruchomość której dotyczy wniosek	przedmiot i zakres oczekiwanych rozwiązań i dotychczasowe przeznaczenie terenu	nazwa mpzp, w przypadku wniosku o zmianę/nr uchwały	uwagi	stan realizacji
1	09.08.2018	2034/3 (Gołuchów)	UK - ekspozycja terenowa muzeum , obecnie 3R	mpzp dla miejscowości Gołuchów - uchwała nr XIII/97/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 27 listopada 2007 r.	opinia negatywna mimo zasadności zmiany z uwagi na niezgodność zmiany planu ze studium	zmieniono studium z 2011 w zakresie działki 2034/3 - uchwała Nr XXX/277/2021, podjęto uchwałę w sprawie zmiany planu - uchwała Nr XX/185/2020
2	03.09.2018	212/21 (Gołuchów)	zmiana linii zabudowy z obowiązującej na nieprzekraczalną	mpzp dla miejscowości Gołuchów - Uchwała nr XIII/97/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 27 listopada 2007 r.	wniosek zgodny ze studium	podjęto uchwałę w sprawie zmiany planu uchwała nr XII/114/2020 - etap przed opiniowaniem i uzgadnianiem
3	06.09.2018	418/3 (Popówek)	przeznaczenie całej działki na tereny przemysłowe, obecnie częściowo w roli. 1R – P	mpzp dla miejscowości Popówek - Uchwała nr VIII/99/2011 Rady Gminy Gołuchów	wniosek zgodny ze studium	uchwalono zmianę planu - uchwała nr XXIII/213/2021
4	29.10.2018	dz. 175/17 (Gołuchów)	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna obecnie 1Zp/US	mpzp dla miejscowości Gołuchów - Uchwała nr XIII/97/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 27.11. 2007 r.	wniosek zgodny ze studium	
5	30.11.2018	Karsy, Czechel, Szkudła, Kucharki, Kuchary	projektowana linia dwutorowa 110 kV + stacja GPZ – tereny rolnicze, drogi	brak mpzp	wniosek zgodny ze studium	mpzp sporządzony – uchwała Nr XLVII/430/2023 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30.03.2023 r.
6	03.01.2019	436 (obręb Kościelna Wieś)	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - obecnie R	mpzp dla miejscowości Kościelna Wieś - Uchwała nr V/42/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 26. 03. 2007 r.	wniosek niezgodny ze studium	
7	15.01.2019	139/5, 111/1 (obręb Czerminiek)	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	brak mpzp	wniosek zgodny ze studium	
	08.03.2019	510 (obręb Gołuchów)	wniosek o zmianę mpzp w zakresie kształtu	mpzp dla miejscowości Gołuchów -	ważne pozwolenie na budowę	

8			dachu, kierunku kalenicy względem drogi	Uchwała nr XIII/97/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 27.11.2007 r.	
9	21.03.2019	508/2 (obręb Kościelna Wieś)	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - obecnie 15R	mpzp dla miejscowości Kościelna Wieś - Uchwała nr V/42/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 26.03.2007 r.	wniosek niezgodny ze studium
10	21.03.2019	39/7, 39/11 (obręb Kościelna Wieś)	zabudowa usługowa (warsztat z małą lakiernią - obróbka drewna) - obecnie zabudowa MN	mpzp dla miejscowości Kościelna Wieś w rejonie ulicy Ogrodowej, Długiej, Granicznej, Lotniczej, Łęgowej, Zgodnej, Górnej, Wierzbowej, Witośa oraz ulicy Poznańskiej - Uchwała nr XV/151/2016 Rady Gminy Gołuchów /z dnia 19.02.2016 r.	wniosek zgodny ze studium
11	30.04.2019	431/88 (obręb Gołuchów)	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - obecnie 1P/U	mpzp dla miejscowości Gołuchów - Uchwała nr XIII/97/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 27.11.2007 r.	Wniosek niezgodny ze studium - K - oczyszczalnie ścieków/przepompownia
12	22.05.2019	212/49 (obręb Gołuchów)	magazyn - pomieszczenie produkcyjne (produkcja części do maszyn rolniczych)z częścią socjalno-biurową dwukondygnacyjną - obecnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 17 MN	mpzp dla miejscowości Gołuchów - Uchwała nr XIII/97/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 27.11.2007 r.	wniosek niezgodny ze studium na terenie mpzp są pewne dopuszczenia w zakresie zabudowy usługowej, aktualnie na tym terenie prowadzona jest procedura dotycząca zmiany planu
13	18.07.2019	586/15 (obręb Gołuchów)	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa zagrodowa - obecnie teren 3R	mpzp dla miejscowości Gołuchów - Uchwała nr XIII/97/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 27.11.2007 r.	wniosek niezgodny ze studium
14	23.10.2019	593/57 (obręb Gołuchów)	droga wewnętrzna - dostęp do działki 592/1 - obecnie 6ZL z dopuszczeniem tego typu funkcji	mpzp dla miejscowości Gołuchów - Uchwała nr XIII/97/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 27.11.2007 r.	Wniosek zgodny ze studium w użytkach - dr, aktualnie na tym terenie prowadzona jest Uchwała Nr XLVII/430/2023 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30.03.2023 r. Uchwała Nr XLVII/430/2023 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30.03.2023 r. procedura dotycząca zmiany planu
15	11.02.2020 r.	977/46 , 977/54 (obręb Kościelna Wieś)	mieszkaniowa wielorodzinna - 3 kondygnacje, ostatnia w poddaszu, przeznaczenie uzupełniające – dopuszczenie usług nieuciążliwych na pierwszej kondygnacji naziemnej - obecnie U - zabudowa usługowa	mpzp w Kościelnej Wsi gm. Gołuchów w rejonie ulicy Poligonowej – Uchwała nr XXIX/192/2005 Rady Gminy Gołuchów z dnia 8 marca 2005 r.	Wniosek zgodny ze studium, niekorzystne położenie terenu - droga krajowa nr 12 (ustawa o drogach publicznych i ustawa Prawo ochrony Środowiska - ograniczeni dot. lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej we wnioskowanym zakresie
16	14.02.2020 r.	175/17 (obręb Gołuchów)	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - obecnie 1Zp/US	mpzp dla miejscowości Gołuchów - Uchwała nr XIII/97/2007 Rady	wniosek zgodny ze studium

				Gminy Gołuchów z dnia 27.11. 2007 r.	
17	21.02.2020 r.	365/3 (obręb Kościelna Wieś)	zabudowa mieszkaniowo-usługowa - obecnie 7 R i 2RM/MN	mpzp dla miejscowości Kościelna Wieś - Uchwała nr V/42/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 26. 03. 2007 r.	wniosek w zakresie terenu R jest niezgodny ze studium
18	27.02.2020 r.	328/1 (Borczysko (obręb Kościelna Wieś)	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - obecnie 2 R	mpzp dla miejscowości Borczysko-Uchwała nr X/75/2007 z dnia 31.08.2007 r.	wniosek częściowo niezgodny ze studium teren ZE, częściowo kierunek M/
19	03.08.2020 r.	od nr 504/3 do nr 504/12 (obręb Kościelna Wieś)	dopuszczenie dachów płaskich na budynkach mieszkalnych - obecnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa zagrodowa - 46MN/RM	mpzp dla miejscowości Kościelna Wieś - Uchwała nr V/42/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 26. 03. 2007 r.	wniosek zgodny ze studium
20	14.05.2020 r.	439/4 (obręb Kościelna Wieś)	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - obecnie 6 R	mpzp dla miejscowości Kościelna Wieś - Uchwała nr V/42/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 26. 03. 2007 r.	RIIIb, wniosek niezgodny ze studium - teren rolniczy
21	01.06.2020 r.	439/3 (obręb Kościelna Wieś)	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - obecnie 6 R	mpzp dla miejscowości Kościelna Wieś - Uchwała nr V/42/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 26. 03. 2007 r.	RIIIb, uzupełnienie wniosku dnia 06.07.2020 r. Wniosek niezgodny ze studium teren rolniczy
22	24.06.2020 r.	433/2 (obecnie działka 433/5), 433/3 (obręb Kościelna Wieś)	433/2 - teren MN z możliwością budowy budynków gospodarczych, 433/3 - R teren rolny - obecnie dz. 433/3 -11MN, 8 MN, 7KDW, 10 MN, 5KDW, 9MN, 4KDW, 19 R, dz. 433/2 - 7KDW, 11MN, 8MN	mpzp dla miejscowości Kościelna Wieś - Uchwała nr V/42/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 26. 03. 2007 r.	intensywność zabudowy mieszkaniowej + drogi wewnętrzne wprowadzone na szczegółowy wniosek/uwagę ówczesnego właściciela terenu w toku procedury planistycznej. Wniosek niezgodny ze studium
23	24.06.2020 r. 24.06.2020 r.	433/1 (obręb Kościelna Wieś)	R teren rolny - obecnie 19R, 6KDW, 8KDW, 4KDW, 12MN, 10MN, 11MN, 15RM/MN	mpzp dla miejscowości Kościelna Wieś - Uchwała nr V/42/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 26. 03. 2007 r.	intensywność zabudowy mieszkaniowej + drogi wewnętrzne. wniosek niezgodny ze studium - kierunek zabudowy mieszkaniowej i usługowej M/U tylko fragment działki to rola - uwzględniona już w planie miejscowym (19R)
24	07.07.2020	423/7, 423/3, 423/4 (obręb Kościelna Wieś)	423/7 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej - obecnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 3MN i droga publiczna 5KDD	mpzp dla miejscowości Kościelna Wieś - Uchwała nr V/42/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 26. 03. 2007 r.	rodzaj usługi - zgodnie z wyjaśnieniami ustnymi wnioskodawcy parking samochodów ciężarowych kierunek studium M/U
25	08.09.2020 r.	511 (obręb Gołuchów)	511 - przeznaczenie części terenu przy drodze pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne - obecnie 2RZ	mpzp dla miejscowości Gołuchów - Uchwała nr XIII/97/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 27.11.2007 r..	Wniosek niezgodny ze studium – teren ZE wyłączony z zabudowy
26	09.09.2020 r.	586/15 (obręb Gołuchów)	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa zagrodowa - obecnie teren 3R	mpzp dla miejscowości Gołuchów - Uchwała nr XIII/97/2007 Rady Gminy Gołuchów z	wniosek niezgodny ze studium

				dnia 27.11.2007 r.	
27	17.09.2020	216/52 (obręb Gołuchów)	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - obecnie teren drogi 7KDL z uwagi na likwidację drogi wywołaną uchwałą	mpzp dla miejscowości Gołuchów - Uchwała nr XIII/97/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 27.11.2007 r..	wniosek zgodny ze studium
28	01.04.2021 r.	37/3 (obręb Kościelna Wieś)	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - obecnie część od drogi 11RM pozostała część 7R	mpzp dla miejscowości Kościelna Wieś - Uchwała nr V/42/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 26. 03. 2007 r.	RIIIa, Br-RIIIa, RIIIB, nadpodaż gruntów wniosek niezgodny ze studium
29	03.02.2021 r.	365/4 (obręb Kościelna Wieś)	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - obecnie 7R	mpzp dla miejscowości Kościelna Wieś - Uchwała nr V/42/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 26. 03. 2007 r..	IIIa - teren był już przedmiotem kilkakrotnej analizy w 2015 r.(GKU-A 03.03.2015 r.) oraz analizy GKU-A w 2017 r. wniosek niezgodny ze studium
30	24.02.2021 r.	406/2, 406/3, 410/6 (obręb Jedlec)	zabudowa produkcyjna i usługowa	brak mpzp	RIIIa, trudności inwestora w zakresie rozbudowy zakładu na podstawie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy wniosek niezgodny ze studium
31	16.02.2021 r.	649 (obręb Kościelna Wieś)	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - obecnie 14 R	mpzp dla miejscowości Kościelna Wieś - Uchwała nr V/42/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 26. 03. 2007 r..	gazociąg (strefa kontrolowana), 15 kV wraz ze strefą wniosek niezgodny ze studium
32	01.03.2021 r.	161/5, 161/6 (obręb Gołuchów)	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - obecnie R i w części 5KDL	mpzp dla miejscowości Gołuchów - Uchwała nr XIII/97/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 27.11.2007 r..	temat analizowany kilkakrotnie, we fragm III kl gruntów, nadpodaż gruntów pod zabudowę. GKU-A zaproponowała przygotowanie koncepcji podziałowej dla całości terenu przeznaczonego w studium pod zabudowę (tylko tego typu podejście pomoże wykluczyć przyszłą niezbędną rezerwę terenu dla właściwego skomunikowania pozostałych terenów pod zabudowę mieszkaniową). Uwzględnienie wniosku bez analizy komunikacyjnej, może spowodować nieodwracalne skutki w przestrzeni i spowodować brak możliwości dalszego zagospodarowania pod budownictwo mieszkaniowe w tym terenie
33	30.06.2021 r.	dz. 977/46, 977/54 (obręb Kościelna Wieś)	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - obecnie teren zabudowy usługowej U	mpzp w Kościelnej Wsi gm. Gołuchów w rejonie ulicy Poligonowej – Uchwała nr XXIX/192/2005 Rady Gminy Gołuchów z dnia 8 marca 2005 r.	po dokonanej analizie Wójt nie znalazł podstaw do przygotowania projektu w zakresie przystąpienia do zmiany planu, wniosek rozpatrywany przez GKU-A 11.09.2020 r. wniosek zgodny ze studium
34	07.09.2021 r.	dz. 212/3 (obręb Gołuchów)	wprowadzenie drogi publicznej przy terenie oznaczonym w planie 13MN - obecnie teren R	mpzp dla miejscowości Gołuchów - Uchwała nr XIII/97/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 27.11.2007 r..	wniosek zgodny ze studium
35	05.11.2021	174/1 (obręb Gołuchów)	zabudowa mieszkaniowo-usługowa+droga dojazdowa - obecnie teren R oraz w części 4KDL,	mpzp dla miejscowości Gołuchów - Uchwała nr XIII/97/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 27.11.2007 r..	Wniosek uwzględniony przez Wójta - plan sporządzany - uchwała Nr XXX/278/2021 Rady Gminy Gołuchów z dnia 4 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp dla części miejscowości Gołuchów, w

					rejonie ulicy Kajewskiej, zmieniona uchwałą Nr XL/362/2022 Rady Gminy Gołuchów z dnia 25 sierpnia 2022 r.
36	02.02.2022	59/5, 61- obręb Kościelna Wieś (obecnie dz. nr 61/1 z uwagi na dokonany po- dział nierucho- mości)	zabudowa mieszka- niowa jednorodzinna - obecnie teren ozna- czony symbolem 1P/U	mpzp dla miejsco- wości Kościelna Wieś - Uchwała nr V/42/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 26.03.2007 r.	Wniosek niezgodny ze studium
37	10.06.2022 r.	dz. 397/2 (obręb Kościelna Wieś)	przesunięcie projektowanej drogi publicznej 2KDL na skraj działki 397/2 (obręb Kościelna Wieś)	mpzp dla miejsco- wości Kościelna Wieś - Uchwała nr V/42/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 26.03. 2007 r.	wniosek zgodny ze studium
38	28.09.2022 r.	dz. 18, 19, 20/1, 4, 188 (obręb Cieśle)	dz. 18, 19, 20/1 - fotowoltaika, dz. 4, 188 działki budowlane	brak mpzp	wniosek częściowo niezgodny ze studium

Nieuwzględnione przez Wójta wnioski w zdecydowanej większości dotyczyły przeznaczenia terenów rolniczych lub położonych w dolinach korytarzy ekologicznych, na tereny zabudowy mieszkaniowej. 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, czyli zachodziła zgodność ze studium, jednak z uwagi na dużą podaż wolnych terenów mieszkaniowych, na obecnym etapie nie ma uzasadnienia, aby wskazywać kolejne tereny do zainwestowania. Nie uwzględniono też wniosków dotyczących nieruchomości rolnych o III klasie gleb wymagających zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, co przy znacznie przekroczonym bilansie terenów rozwojowych, taką zgodę byłoby trudno uzyskać. Problematiczne są wnioski, które dotyczą parametrów wskaźników zabudowy, czy zasadne jest prowadzenie całej procedury planistycznej dla zmiany technicznej, jeżeli ustalenia planu pozwalają na realizację zagospodarowania zgodnie z określonym przeznaczeniem terenu.

6. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w wyniku 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 01.07.2018 – 31.12.2022 r. 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 niestety możliwością ominięcia zakazu zabudowy ustalonego w studium. Analiza lokalizacji wydanych decyzji dostarcza również informacji o zróżnicowaniu wielkości i tendencji rozwojowych poszczególnych wsi.

Tab. nr 4. Decyzje pozytywne o ustaleniu warunków zabudowy wydane przez Wójta Gminy Gołuchów w okresie 01.07.2018 – 31.12.2022 r.

Obręb ²⁴	Miejscowość	Przedmiot ustalenia warunków zabudowy ²⁵							
		MN	MW	M/U	U	RM	P	IT	Razem
Cieśle	Cieśle	10				2	4		16
Czechel	Czechel	4				14			18
Czerminiek	Czerminiek	22		1		2			25
Jedlec	Jedlec	23			2	13	5	1	44
Kajew	Kajew	17				5		1	23
Karsy	Karsy	41	1	1		7	2		52
Krzywosądom	Krzywosądom	14				5			19
	Żychlin								
Kucharki	Kucharki	3				5			8
Kuchary	Kuchary	22		1	3	19	3	2	50
Macew	Macew				1	4			5
	Popówek	1				4			5
Pleszówka	Pleszówka	1				3			4
	Bielawy	11			1	1			13
Szkudła	Szkudła	15	3	1					19
Tursko	Tursko	17	3			2	1		23
	Bogusław						1		1
	Bogusławice	9		1		1	2		13
Wszółów	Wszółów	8				2	5		15
Razem		218	7	5	7	89	23	4	353

Tab. nr 5. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane przez Wójta Gminy Gołuchów w okresie 01.07.2018 – 31.12.2022 r.

Obręb	Miejscowość	Przedmiot inwestycji celu publicznego ²⁶			
		IT	IK	OUP	Razem
Cieśle	Cieśle		1		1
Czechel	Czechel	2			2
Czerminiek	Czerminiek	4			4
Gołuchów	Gołuchów	2			2

²⁴ W tabeli pominięto obręb Gołuchów (miejscowość Gołuchów i Przekupów) oraz Kościelna Wieś (miejscowości Kościelna Wieś i Borchysko), które objęte są planami miejscowymi

²⁵ MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, M/U – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, U – zabudowa usługowa, RM – zabudowa zagrodowa, P – zabudowa produkcyjna, w tym inwestycje OZE, IT – infrastruktura techniczna.

²⁶ IT – infrastruktura techniczna, IK – infrastruktura komunikacyjna- drogi, OUP- obiekty użyteczności publicznej.

	Przekupów				
Jedlec	Jedlec	4	1		5
Kajew	Kajew				
Karsy	Karsy	1			1
Kościelna Wieś	Kościelna Wieś				
	Borczysko				
Krzywosądów	Krzywosądów	1			1
	Żychlin				
Kucharki	Kucharki	1		1	2
Kuchary	Kuchary	10	2	1	13
Macew	Macew	1			1
	Popówek				
Pleszówka	Pleszówka	1			1
	Bielawy	1			1
Szkudła	Szkudła	5	3		8
Tursko	Tursko	6	1		7
	Bogusław	1			1
	Bogusławice			1	1
Wszółów	Wszółów	7			7
Razem		47	8	3	58

Tab. nr 6. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego ogółem wydane przez Wójta Gminy Gołuchów w okresie 01.07.2018 – 31.12.2022 r.

Decyzje o warunkach zabudowy		Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego	
Decyzje pozytywne	Decyzje odmowne	Decyzje pozytywne	Decyzje odmowne
353	37	58	0
razem 390		razem 58	
w sumie 448 decyzji			

Tab. nr 7. Zestawienie pozwoleń na budowę wydanych na podstawie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy²⁷ w okresie 01.07.2018 – 31.12.2022 na obszarze gminy Gołuchów.

Obręb	Miejscowość	Przedmiot pozwolenia na budowę ²⁸							
		MN	MW	M/U	U	RM	P	IT	Razem
Cieśle	Cieśle	3				1	4		8
Czechel	Czechel	1				2			3

²⁷ w tabeli pominięto obręby i miejscowości Gołuchów z Przekupowem, Kościelną Wieś i Borczysko, które objęte są planami miejscowymi

²⁸ 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.

Czerminiek	Czerminiek	3				1			4
Jedlec	Jedlec	5				7	4		16
Kajew	Kajew	4				2			6
Karsy	Karsy	6				6	1	1	14
Krzywosądów	Krzywosądów	2				3			5
	Żychlin								
Kucharki	Kucharki								
Kuchary	Kuchary	5				6	1		12
Macew	Macew	1				1		1	3
	Popówek					2			2
Pleszówka	Pleszówka					1			1
	Bielawy	5				2			7
Szkudła	Szkudła	9	1						10
Tursko	Tursko	9				2			11
	Bogusław								
	Bogusławice	3					2		5
Wszółów	Wszółów	1				1			
Razem		57	1			38	12	2	110

Tab. nr 8. Zestawienie pozwoleń na budowę wydanych na podstawie decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego oraz innych przepisów w okresie 01.07.2018 – 31.12.2022 r. na obszarze gminy Gołuchów.

Obręb ²⁹	Miejscowość	Przedmiot pozwolenia na budowę				Infrastruktura techniczna wg innych przepisów
		IT	IK-drogi	OUP	razem	
Cieśle	Cieśle					1
Czerminiek	Czerminiek	1			1	1
Gołuchów	Gołuchów	1			1	
Jedlec	Jedlec		1		1	9
Krzywosądów	Krzywosądów	1			1	
Kucharki	Kucharki			1	1	
Kuchary	Kuchary	5	2		7	2
Macew	Macew					1
	Popówek	1			1	
Pleszówka	Bielawy	1			1	
Szkudła	Szkudła	1	3		4	
Tursko	Tursko		1	1	2	12
	Bogusław	1			1	

²⁹ W tabeli pominięto obręby, dla których nie wydano decyzji o pozwoleniu na budowę

Razem	12	7	2	21	26
--------------	-----------	----------	----------	-----------	-----------

Z porównania liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych (218) i wydanych pozwoleń na budowę (57) wynika, że tylko 26 % decyzji wz zostało wykorzystane w celach inwestycyjnych. Sytuacja ulegnie zmianie, bowiem wydane decyzje wz stanowią podstawę do projektów budowlanych, które są w opracowaniu. Jednak można też przyjąć, że duża 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 i oderwanych od obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Nieco inaczej kształtuje się proporcje dotyczące zabudowy zagrodowej. Wobec 89 decyzji o warunkach zabudowy, pozwoleń na budowę wydano 38, co stanowi około 40%.

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 Karsy, Kuchary, Jedlec, Czerminek (powyżej 20 decyzji wz dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych). W odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy zagrodowej dominowały wsie: Kuchary (19 decyzji), Czechel (14 decyzji) Jedlec (13 decyzji). Analiza przedmiotu decyzji wskazuje, że największy udział miały dotychczas decyzje pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne – ponad 56,9% ogółu decyzji oraz pod zabudowę zagrodową – ponad 23,2% ogółu decyzji.

Tab. nr 9. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy na terenach wyłączonych z zabudowy lub o innym kierunku przeznaczenia w studium w okresie 01.07.2018 – 31.12.2022 na obszarze gminy Gołuchów

Lp.	Obręb/ miejscowość	Przedmiot decyzji	Ustalenia studium kierunek przeznaczenia - uwagi
1.	Tursko / Bogusław, Bogusławice	1. Budynek mieszkalny jednorodzinny – działka 48/11. 2. Budynek mieszkalny – działki 48/9. 3. Budynek mieszkalny – działka 48/8. 4. Budynek mieszkalny – działka 541/1. 5. Budynek mieszkalny jedno-rodzinny oraz budynek usługowy - warsztat rzemieślniczy (ślusarsko-blacharski) – działka 541/1. 6. Budynek mieszkalny jedno-rodzinny oraz warsztat kotlarski – działka 536.	teren U/P
2.	Ciesle	7. Budynek mieszkalny – działka 177. 8. Budynek mieszkalny działka 10/10 9. Budynek mieszkalny – działka 193 10. Budynek magazynowy płodów rolnych w zabudowie zagrodowej – część działki 10/2 11. Budynek biurowy oraz budynek magazynowy – działka 21. 12. Budynek magazynowy – działka 21 13. Budowa czterech farm elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 1 MW każda wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą (do 1 ha) – działki 102/2, 89/4. 14. Budowa czterech farm elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 1 MW każda wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą (do 3,9 ha) – działki 102/2, 89/4, 96.	teren ZE teren M/U (zgodna), ale na rys. Studium przez teren inwestycji przechodzi droga (nieistniejąca, prawdopodobnie błąd Studium) teren M/U
		15. Budynek mieszkalny z garażem w bryle – działka 35/2.	teren gruntów rolnych kl. I – IV oraz gruntów rolnych kl. IV-VI i rolniczych nieużytków, tereny pod zalesienie.

3.	Czechel	16. Dwa budynki inwentarskie (indyczniki), pięć silosów paszowych, dwa zbiorniki na gaz płynny oraz dwa zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe – działki 38, 37/1 oraz 37/2.	teren gruntów rolnych kl. I – IV, gruntów rolnych kl. IV-VI i rolniczych nieużytków, tereny pod zalesienie, teren M/U oraz U/P (budynki lokalizowane w ramach zabudowy zagrodowej choć faktycznie można uznać iż, jest to intensywna produkcja zwierzęca).
		17. Budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy – działka 80	teren gruntów rolnych kl. I-IV.
4.	Czerminiek	18. Budynek mieszkalny – działka 276/1	teren ZE
		19. Budynek mieszkalny – działka 72/15	teren gruntów rolnych kl. IV-VI i rolniczych nieużytków, terenów które można przeznaczyć pod zalesienie
		20. Budynek mieszkalny – działka 72/14	
		21. Budynek mieszkalny – działka 72/13.	
		22. Budynek mieszkalny – działka 72/12	
5.	Jedlec	23. Budynek mieszkalny – działka 72/11	teren gruntów rolnych kl. IV-VI i rolnicze nieużytki, tereny które można przeznaczyć pod zalesienie
		24. Budynek mieszkalny – działka 257/2,	
		25. Budynek hali magazynowej oraz zbiornik retencyjny wraz z kanalizacją deszczową– działka 40/1,	na terenie gruntów rolnych kl. I-IV
		26. Budynek myjni opakowań wraz z magazynem – działki 405/2 i 410/6,	
		27. Budynek myjni opakowań wraz z magazynem – działki 405, 406/2, 406/3 i 410/6,	
		28. Budynek myjni opakowań wraz z magazynem – północna część działki 410/6,	teren gruntów rolnych kl. I-IV oraz teren gruntów rolnych kl. IV-VI i rolnicze nieużytki, tereny które można przeznaczyć pod zalesienie
		29. Budynek myjni samochodowej – północna część działki 410/6,	
		30. Budynek mieszkalny – działka 201/1 (po podziale działka 201/2 oraz część 201/3),	teren gruntów rolnych kl. I-IV
		31. Budynek mieszkalny – działka 201/2,	
		32. Budynek mieszkalny – działka 213/2 (po podziale działka 213/4),)	teren gruntów rolnych kl. I-IV i ZE (tereny łąk, pastwisk, zieleni naturalnej, ponadlokalne i lokalne korytarze ekologiczne)
6.	Kajew	33. Budynek mieszkalny – działka 289	teren ZE (tereny łąk, pastwisk, zieleni naturalnej, ponadlokalne i lokalne korytarze ekologiczne)
		34. Budynek mieszkalny – działka 40	
		35. Budynek mieszkalny – działka 40	teren gruntów rolnych kl. IV-VI i rolnicze nieużytki, tereny które można przeznaczyć pod zalesienie
		36. Budynek mieszkalny – działka 137/2	
7	Krzywosądów	37. Budynek mieszkalny – działka 203/1,	działka nie objęta studium
8.	Kuchary	38. Budynek mieszkalny – działka 73/1 (po podziale 73/3)	teren gruntów rolnych kl. IV-VI i rolnicze nieużytki, tereny które można przeznaczyć pod zalesień
		39. Budynek mieszkalny – działka 73/1 (po podziale 73/4)	
		40. Budynek mieszkalny – działka 73/1 (po podziale 73/5)	
		41. Budynek mieszkalny – działka 73/1 (po podziale 73/6)	
		42. Budynek mieszkalny – działka 73/1 (po podziale 73/7)	
		43. Budynek mieszkalny – działka 77/1 (po podziale 77/5)	
		44. Budynek mieszkalny – działka 77/1 (po podziale 77/6)	
		45. Budynek mieszkalny – działka 77/1 (po podziale 77/7)	
		46. Budynek mieszkalny – działka 77/1 (po podziale 77/8)	teren gruntów rolnych kl. I-IV
		47. Budynek mieszkalny – działka 77/9 (teraz 77/10)	
		48. Budynek mieszkalny – działka 77/9 (po podziale 77/11)	
		49. Budynek mieszkalny – działka 77/9 (po podziale 77/12)	teren RM - zabudowy zagrodowej
		50. Budynek mieszkalny – działka 77/9 (po podziale 77/13)	
		51. Budynek mieszkalny – część działki 157/4,	częściowo na terenie K – oczyszczalni ścieków, częściowo na terenie gruntów rolnych kl. I-IV i na terenie gruntów rolnych kl. IV-VI i rolnicze nieużytki, tereny
		52. Budynek mieszkalny – działka 217/1 (teraz dz. 217/4),	
		53. Budynek mieszkalny – działka 217/1	
		54. Budynek mieszkalny – działka 70 (po podziale 70/1)	
		55. Budynek mieszkalny jednorodzinny oraz budynek usługowy (lecznica dla zwierząt) – działka 79/2	
		56. Budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą (do 2 ha) – działki 225/7, 226/3, 227/3, 228/3 oraz części działki 229/3	

			które można przeznaczyć pod zalesienie
9.	Macew	57. Budynek mieszkalny – działka 436/2 (po podziale działka 436/4 oraz częściowo 436/5,	teren gruntów rolnych kl. I – IV
10.	Szkudła	58. Budynek mieszkalny – działka 83/1 59. Budynek mieszkalny – działka 127/1 60. Budynek mieszkalny – działka 122/10 61. Budynek mieszkalny – działka 122/10 i 122/9 62. Budynek mieszkalny – działka 94 63. Budynek mieszkalny – działka 91/6 64. Budynek mieszkalny – działka 91/7 65. Budynek mieszkalny – działka 87/5 66. Budynek mieszkalny – działka 87/1	teren gruntów rolnych kl. IV-VI i rolnicze nieużytki, tereny które można przeznaczyć pod zalesienie
11.	Tursko	67. Budynek mieszkalny – działka 487 68. Budynek mieszkalny – działka 414/16	teren ZE teren U
	Wszółów	69. Budynek mieszkalny – działka 1 70. Budynek mieszkalny – działka 1 71. Budynek mieszkalny – działka 69/2 72. Budynek mieszkalny – działka 69/1	teren gruntów rolnych kl. I – IV teren gruntów rolnych kl. IV-VI i rolnicze nieużytki, tereny pod zalesienie

Większość powyższych decyzji o warunkach zabudowy – blisko 74%, dotyczyła terenów, które w studium są wyłączone z zabudowy (tereny gruntów rolnych lub terenów zieleni nieurządzonej – łąk, pastwisk, korytarzy ekologicznych). Ilustruje to tabela nr 9. Mimo, że nie ma wymogu ustawowego zachowania zgodności decyzji ze studium, w ocenie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, należy brać pod uwagę to zjawisko, niepożądane z punktu widzenia polityki przestrzennej gminy i zachowania ładu przestrzennego. Realizacja zainwestowania na podstawie decyzji niezgodnych ze studium, przyczynia się do rozpraszania zabudowy, ograniczone możliwości lub wysokie koszty zapewnienia dla niej infrastruktury drogowej i technicznej, a także dostępu do infrastruktury społecznej (szkoła, przedszkole, opieka zdrowotna itp.).

Gmina bowiem ma w takiej sytuacji trzy ścieżki postępowania:

- 1) zawieszenie postępowania w sprawie warunków zabudowy 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 mało skuteczny;
- 3) ustalenie warunków zabudowy.

Tab. nr 10. Zestawienie wszystkich decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego w okresie 01.07.2018 – 31.12.2022

Decyzje o warunkach zabudowy			Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego		
Decyzje pozytywne	Decyzje odmowne	nie wydane (umorzenia)	Decyzje pozytywne	Decyzje odmowne	nie wydane (umorzenia)
353	37	24	56	0	3
Razem 414			Razem 59		
W sumie 473 decyzje					

Pozytywnym zjawiskiem jest znaczna liczba pozwoleń na budowę wydanych na podstawie miejscowych planów zagospodarowania.

Pozwolenia na budowę świadczą o realnym rozwoju jednostki osadniczej i często są opóźnioną konsekwencją decyzji o warunkach zabudowy ze względu na ich nieograniczoną czasową możliwość realizacji (pomijając uchwalenie planów miejscowych, które unieważniają decyzje o warunkach zabudowy). Tabela wskazuje, że największy ruch budowlany miał miejsce w obrębach Tursko, Jedlec, Kajew.

Na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla gminy Gołuchów, w analizowanym okresie tj. 01.07.2018-31.12.2022 wydano 134 pozwoleń na budowę w sprawach indywidualnych (w tym 104 dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych) i 16 w zakresie inwestycji celu publicznego (p. tab. nr 11-12).

Tab. nr 11. Zestawienie pozwoleń na budowę wydanych na podstawie mpzp w okresie 01.07.2018-31.12.2022 r. na obszarze gminy Gołuchów

Obręb	Miejscowość	Przedmiot pozwolenia na budowę ³⁰								Razem
		MN	ML	MW	M/U	U	RM	P	IT	
Gołuchów	Gołuchów	48	3			1		1		53
Jedlec	Jedlec							2	1	3
Kościelna Wieś	Kościelna Wieś	55				5	12	2	2	76
	Borczysko	1								1
Macew	Popówek							1		1
Razem		104	3			6	12	6	3	134

Tab. nr 12. Zestawienie pozwoleń na budowę inwestycji celu publicznego wydanych na podstawie mpzp w okresie 31.07.2018-31.12.2022 na obszarze gminy Gołuchów

Obręb	Miejscowość	Przedmiot pozwolenia na budowę ³¹				Na podstawie innych przepisów
		IT	IK-drogi	OUP	razem	
Gołuchów	Gołuchów	6	1	1	8	48 inst.gaz.
Kościelna Wieś	Kościelna Wieś	7		1	8	38 inst.gaz.
Krzywosądów	Krzywosądów					1
Razem		13	1	2	16	87

7. Zamierzenia planistyczne – wieloletni program 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

³⁰ 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.

³¹ 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.

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 8³² i 9³³ *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.

7.2. Propozycje sporządzania kolejnych miejscowych planów 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

³² „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”

³³ „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”

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. 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, Wszołów, 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. Prawdopodobnie dominująca liczba decyzji o warunkach zabudowy z wymienionych wsi w dużej mierze spowodowana była przepisem 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.*”³⁴ 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

³⁴ od 15 lipca 2016 r.

negatywne oddziaływanie³⁵. Plany miejscowe określają 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. *Ustawa z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2023 r. poz. 553) pozwala w art. 4 ust. 1 i 4 na zmniejszenie wymaganych odległości elektrowni wiatrowych od budynków mieszkalnych i o funkcji mieszanej do nie mniej niż 700 m. Wpłynie to zapewne na ograniczenie potencjalnych konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych.

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 wykazaną 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 punktowej (incydentalnej) zabudowy.

Wydane Zarządzenie Nr 500/2023 Wójta Gminy Gołuchów z dnia 16 stycznia 2023 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów na lata 2023 – 2025 z perspektywą do 2027 r. jest na obecną chwilę aktualne. Jest kontynuacją działań planistycznych prowadzonych przez Samorząd zgodnie z jego uprawnieniami. Planowanie i zagospodarowanie ma charakter ciągły, poprzez realizację polityki przestrzennej Gminy zawartej w dokumencie studium, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań. Kierując się wynikami analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym prowadzonymi cyklicznie raz na kadencję, przyjęto podział prac nad planami miejscowymi wg następujących kryteriów:

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

Potwierdzeniem założonego sposobu postępowania są:

³⁵ art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 961 ze zm.): „Lokalizacja elektrowni wiatrowej następuje wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego...”

- 1) plany miejscowe tzw. „ochronne” wykonane w miejscowościach, które wymagały ingerencji w związku ochroną terenów wartościowych krajobrazowo, ochroną terenów zabytkowych czy blokadą terenów problemowych:
 - a) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Gołuchów (uchwała nr XIII/97/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 27 listopada 2007 r.),
 - b) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Czerminiek (uchwała nr XVII/185/2012 Rady Gminy Gołuchów z dnia 28 czerwca 2012 r.);
- 2) plany miejscowe z ważnym celem publicznym:
 - a) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kościelna Wieś w rejonie ulic: Ogrodowej, Długiej, Granicznej, Lotniczej, Łęgowej, Zgodnej, Górnej, Wierzbowej, Witosy, oraz ul. Poznańskiej (uchwała nr XV/151/2016 Rady Gminy Gołuchów z dnia 19 lutego 2016 r.) we fragmencie dotyczącym ulicy Wierzbowej, z uwagi na ujawniony już po uchwaleniu ww. planu miejscowego, przebieg liniowego podziemnego urządzenia wodnego na terenach planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Kościelna Wieś i konflikt z ustaloną linią zabudowy kolektora wodnego; przesunięcie usytuowania linii zabudowy wykluczyła ewentualność przełożenia i pogorszenia funkcjonowania kolektora stanowiącego fragment naturalnego cieku przebiegającego przez całą miejscowość Kościelna Wieś z ujściem do rzeki Proсны, (zmiana planu przyjęta uchwałą nr XXIX/263/2021 Rady Gminy Gołuchów z dnia 27 września 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kościelna Wieś, w rejonie ulicy Wierzbowej),
 - b) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie stacji elektroenergetycznej 110/15 kV GPZ wraz z zasilającą linią elektroenergetyczną 110 kV (uchwała nr VIII/77/2019 Rady Gminy Gołuchów z dnia 21 sierpnia 2019 roku); rodzaj inwestycji stanowi ważny element systemu infrastruktury elektroenergetycznej, a całość inwestycji przyczyni się do szeroko rozumianej stabilności w bezpieczeństwie zasilania w energię elektryczną; plan przyjęty uchwałą Nr XLVII/430/2023 Rady Gminy Gołuchów z dnia 30 marca 2023 r. , publ. Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 14 kwietnia 2023 r. poz. 3783),
 - c) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Gołuchów (uchwała nr XIII/97/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 25 listopada 2007 r.) w celu umożliwienia lokalizacji inwestycji celu publicznego bezpośrednio dotyczącej działalności Ośrodka Kultury Leśnej w Gołuchowie; zmiana planu dotyczy wyznaczenia nowych terenów związanych z usługami kultury, w tym potrzeby poszerzenia zaplecza wystawienniczo-muzealnego. (uchwała nr XX/185/2020 Rady Gminy Gołuchów z dnia 25 listopada 2020 r. – w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gołuchów, w granicach działki ozn. nr 2034/3 (obręb Gołuchów) – w trakcie sporządzania;
- 3) plany miejscowe tzw. „inwestycyjne:
 - a) na podstawie uchwały nr XXXVII/347/2018 Rady Gminy Gołuchów z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gołuchów, w rejonie ulicy Jana Pawła II i ulicy Leśnej stanowiącego zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Gołuchów (uchwała nr XIII/97/2007 Rady Gminy Gołuchów z dnia 25 listopada 2007 r.) dotycząca terenów mieszkaniowych,

- b) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Krzywosądowie wzdłuż drogi krajowej nr 11, Gmina Gołuchów - uchwała nr XXXVIII/347/2022 Rady Gminy Gołuchów z dnia 21 czerwca 2022 r., publ. Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 4924 z dnia 29.06.2022 r.,
- c) plan miejscowy dla części miejscowości Macew, w rejonie drogi krajowej nr 12, na terenie stanowiącym własność gminy Gołuchów w celu poprawy atrakcyjności oferty inwestycyjnej na podstawie uchwały nr XLII/400/2018 Rady Gminy Gołuchów z dnia 17 października 2018 roku, w trakcie sporządzania,
- d) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Gołuchów dotycząca terenów mieszkaniowych, prowadzona na podstawie uchwały nr XII/114/2020 Rady Gminy Gołuchów z dnia 27 stycznia 2020 r. - w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gołuchów, w rejonie ulicy Mickiewicza, ulicy Reymonta, ulicy Jarmickiego oraz w rejonie ulicy Kościuszki;
- e) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Czerminiek (wymienionego w pkt 1 lit. b) prowadzona na podstawie uchwały nr XX/184/2020 Rady Gminy Gołuchów z dnia 25 listopada 2020 r. - rejon drogi powiatowej Gołuchów-Kucharki nr 4345), której celem jest rozszerzenie bazy usług komercyjnych,
- f) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Gołuchów, w rejonie ulicy Kajewskiej, której celem jest zmiana przeznaczenia terenów z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej (uchwała nr XXX/278/2021 Rady Gminy Gołuchów z dnia 04.11.2021 r.

Może wystąpić potrzeba zmiany planów dla miejscowości Gołuchów i Kościelna Wieś 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. 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, wydanych decyzji pozwolenia na budowę, a także wykazana w Bilansie terenów rozwojowych znaczna nadpodaż terenów mieszkaniowych i inwestycyjnych skłania do rozważenia zasadności sporządzania planów dla określenia kolejnych terenów pod zabudowę, nawet jeśli zachodziłaby zgodność ze studium.

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.

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.

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.

Znaczące zmiany w prawodawstwie wprowadzone zostały *ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 24 sierpnia 2023 r. poz. 1688) obowiązująca od 24 września 2023 r.

9. Konsekwencje dla planowania przestrzennego w gminie wskutek wprowadzenia nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Niniejsze opracowanie sporządzane jest w specyficznym okresie stanu prawnego w zakresie gospodarki przestrzennej. Na końcowym etapie legislacji jest *ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw*.

W trakcie sporządzania niniejszej Analizy ... były podjęte następujące czynności dotyczące systemu planowania przestrzennego:

- 26 maja 2023 r. Sejm uchwalił ustawę jw.,
- 22 czerwca 2023 r. Senat podjął uchwałę i wprowadził poprawki do nowelizacji – ustawa została przekazana z powrotem do Sejmu,
- 7 lipca 2023 r. Sejm po rozpatrzeniu i odrzuceniu części poprawek Senatowi uchwalił ostatecznie ustawę,
- 11 lipca 2023 r. ustawa została przekazana do podpisu Prezydenta,
- 25 lipca 2023 r. Prezydent podpisał ustawę.

Celem wprowadzonej nowelizacji *ustawy opizp* jest:

- 1) usprawnienie procedur planistycznych;
- 2) wzmocnienie roli planowania przestrzennego w skali gminy;

- 3) zapewnienie rozwoju terenów mieszkaniowych w powiązaniu z wyposażeniem ich w niezbędną infrastrukturę społeczną i techniczną;
- 4) ograniczenie przypadkowego zagospodarowywania terenów nieobjętych planem miejscowym.

Wprowadza ona daleko idącą korektę systemu planistycznego.

W ww. ustawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ma być zastąpione nowym aktem prawa miejscowego nazwanym „planem ogólnym gminy”, którego zakres i procedurę sporządzania określają, wprowadzone zamiennie art. 13a-3k, o których mowa w art. 1 pkt 1 ww. nowelizacji do skreślonych art. 9-13 *ustawy opizp*.

Plan ogólny gminy, w odróżnieniu od studium będzie aktem prawa miejscowego, a jego ustalenia będą wiążące, nie tylko przy sporządzaniu planu miejscowego, ale także przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, stanowić będzie podstawę prawną dla takich decyzji.

Ma on być dokumentem zwięzłym o czytelnym przekazie, co do polityki przestrzennej gminy.

W planie ogólnym obszar gminy ma być podzielony na rozłączne strefy planistyczne o określonej funkcji, których katalog (13 stref) podaje ustawa. W pierwszej kolejności określa się nowe tereny mieszkaniowe oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, uwzględniając chłonność wskazanych terenów w stosunku do zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie.

Dla wyznaczonych w planie ogólnym stref planistycznych, będzie się określać obligatoryjnie gminne standardy urbanistyczne (parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania). Fakultatywnie ustawa dopuszcza ustalenie gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej jak dostęp przede wszystkim do szkoły podstawowej i terenów zieleni publicznej, ale także do przedszkola, żłobka, ambulatorium podstawowej opieki zdrowotnej, biblioteki, domu kultury, domu pomocy społecznej, urządzonego terenu sportu, przystanku publicznego transportu zbiorowego, placówki pocztowej, apteki oraz posterunku policji lub posterunku jednostki ochrony przeciwpożarowej.

Rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego z własnej inicjatywy, na wniosek wójta, (...) lub w wyniku zgłoszenia w ramach obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej, zgodnie z art. 41a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.).

Plany miejscowe uchwalone przed wejściem w życie ustawy zachowują moc, ale ich zmiana będzie możliwa tylko na podstawie nowych przepisów.

Zapis art. 65 *ustawy z dnia 25 maja 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* w ust. 1 stanowi, że „Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.”, a ust. 2. „Do spraw opracowania i uchwalania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy albo ich zmian stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, jeżeli:

- 1) przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektów tych studiów albo ich zmian;

- 2) zmiana tych studiów dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub
- 3) zmiana tych studiów dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju (...).”

Z powyższego wynika, że wejście w życie projektowanej zmiany, w zakresie oceny na przyszłość aktualności studium staje się bezprzedmiotowe, pomijając wyjątki wymienione w powyżej cytowanym art. 65 ust. 2 pkt 2-3.

Gmina ma obowiązek uchwalenia planu ogólnego do 31 grudnia 2025 r. Do czasu uchwalenia planu ogólnego w zakresie sporządzania planów miejscowych stosuje się przepisy art. 15 ust. 1, ust. 2 (z wyjątkiem pkt 6 – który należy stosować zgodnie z nowelizacją) i art. 20 *ustawy opizp*. Wyjątkiem są tu miejscowe plany:

- 1) w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych,
- 2) jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Istotna zmiana dotyczy też decyzji o warunkach zabudowy, dla których:

- 1) ustalono wymóg zgodności funkcji zabudowy z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej z planu ogólnego;
- 2) wartości parametrów ustalonych w dwz mają wynikać z analizy z zastrzeżeniem, że jeśli będą przekraczać wartości minimalne albo maksymalne z planu ogólnego, ulegną obniżeniu lub podniesieniu;
- 3) w przypadku ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury, wydanie dwz dla budynku z funkcją mieszkaniową jest możliwe tylko jeśli każda działka na terenie inwestycji spełnia gminne standardy poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojazdu istniejące w dniu wydania decyzji.

Decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.

Nowelizacja zastępuje studium planem ogólnym, który obejmie całą gminę. Na jego podstawie będzie można uchylać miejscowe plany oraz wydawać warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Plan ogólny ma być dużo prostszym dokumentem aniżeli obecne studium. Nie będzie w nim treści o charakterze informacyjnym, które nie wpływają bezpośrednio na politykę przestrzenną gminy. Plan ogólny ma określić m. in. strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy, przez wydzielenie stref planistycznych; granice obszaru, na którym możliwe będzie uzupełnianie zabudowy w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy; zasady lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w relacji do obsługujących je obiektów, które realizują usługi publiczne – dotyczy to np. szkoły podstawowej czy obszaru zieleni publicznej.

Ustalenia planu ogólnego będą natomiast podstawą do uchwalania planów miejscowych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

10 Wnioski i wyniki analiz

W kontekście niniejszego opracowania, omawiana nowelizacja utrzymuje obowiązek wynikający z art. 32 ust. 1 *ustawy opizp* ustalając: „W celu oceny aktualności planu

ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.”,

Przeprowadzona wyżej analiza pozwoliła na stwierdzenie braku wymagań ustawowych do aktualizacji studium. Wprowadzona 26 maja 2023 r. nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym czyni bezcelowym, a w zasadzie już uniemożliwia zmianę studium. Gmina ma obowiązek przystąpić do sporządzenia planu ogólnego, który stanie się wiążący dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy i Zintegrowanego planu inwestycyjnego (szczególna forma planu miejscowego, opracowywanego na wniosek inwestora i dotyczący obszaru inwestycji głównej i uzupełniającej).

Plan ogólny ma być dużo prostszym dokumentem aniżeli obecne studium. Nie będzie w nim treści o charakterze informacyjnym, które nie wpływają bezpośrednio na politykę przestrzenną gminy. Plan ogólny ma określić m. in. strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy, przez wydzielenie stref planistycznych; granice obszaru, na którym możliwe będzie uzupełnianie zabudowy w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy; zasady lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w relacji do obsługujących je obiektów, które realizują usługi publiczne – dotyczy to np. szkoły podstawowej czy obszaru zieleni publicznej.

W związku z powyższym Gmina powinna dążyć do bezzwłocznego przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Gołuchów.

Natomiast przyjęte kryteria, co do programu sporządzania planów miejscowych i innych dokumentów planistycznych pozostają aktualne w kontekście realizowanych przez Gminę celów planowania jak ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu przy uwzględnieniu w szczególności zasad zachowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności.

SPIS MAP I TABEL:

Załączniki mapowe:

- Mapa 1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – Schemat rozmieszczenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – stan na 31.03.2023 r.
- Mapa 2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – Schemat rozmieszczenia projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – stan na 31.03.2023 r.
- Mapa 3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – Zestawienie wniosków o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych w okresie 01.07.2018 – 31.12.2022 r.

Spis tabel:

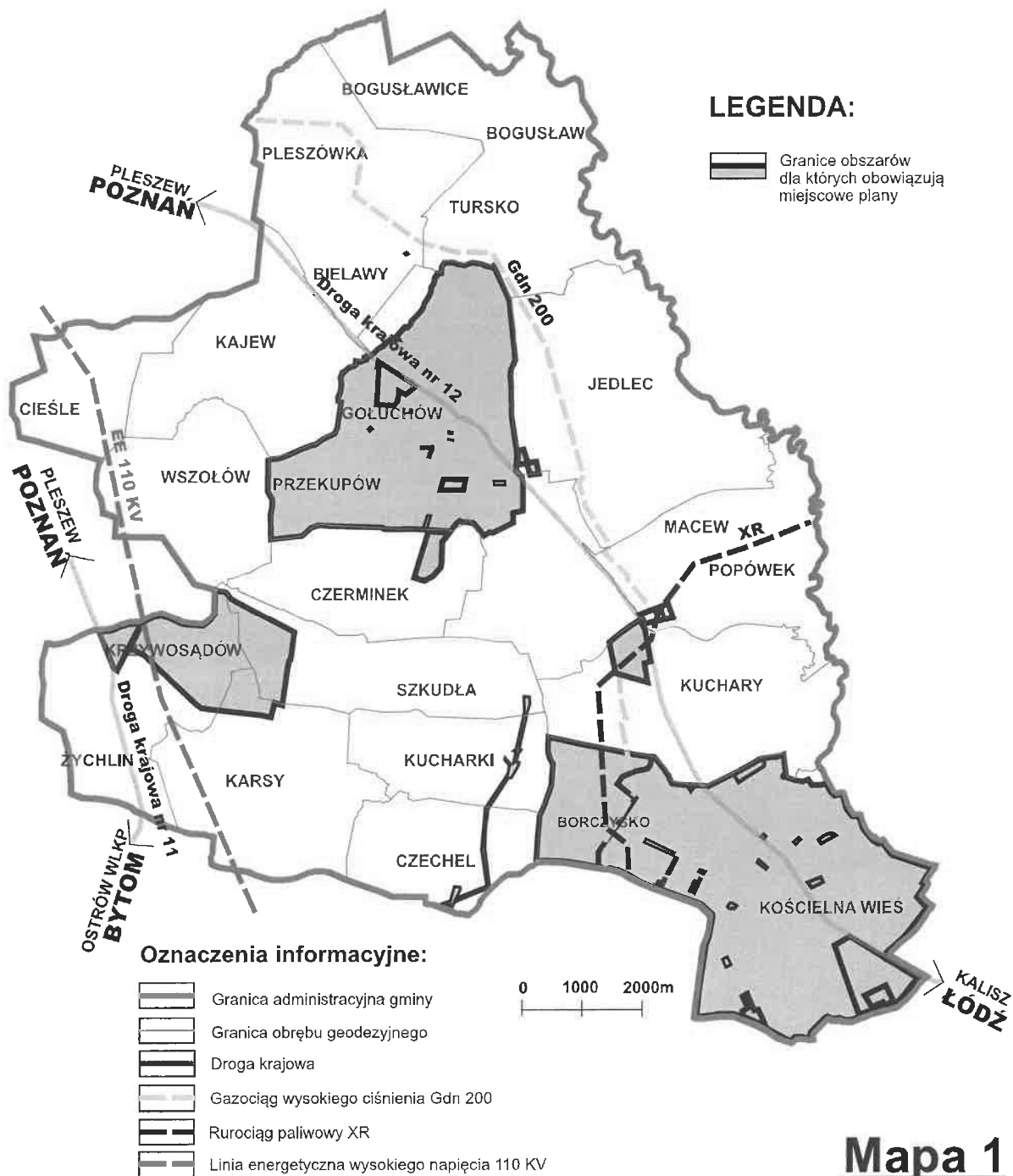
- Tab. nr 1. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w gminie Gołuchów – stan na 31 marca 2023 r.
- Tab. nr 2. Wykaz sporządzanych planów miejscowych w gminie Gołuchów – stan na 31 marca 2023 r.
- Tab. nr 3. Zestawienie wniosków o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych w gminie Gołuchów w okresie 01.07.2018 – 31.12.2022 r.
- Tab. nr 4. Decyzje pozytywne o ustaleniu warunków zabudowy wydane przez Wójta Gminy Gołuchów w okresie 01.07.2018 – 31.12.2022 r.
- Tab. nr 5. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane przez Wójta Gminy Gołuchów w okresie 01.07.2018 – 31.12.2022 r.
- Tab. nr 6. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego ogółem wydane przez Wójta Gminy Gołuchów w okresie 01.07.2018 – 31.12.2022 r.
- Tab. nr 7. Zestawienie pozwoleń na budowę wydanych na podstawie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w okresie 01.07.2018 – 31.12.2022 r. na obszarze gminy Gołuchów.
- Tab. nr 8. Zestawienie pozwoleń na budowę wydanych na podstawie decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego oraz innych przepisów w okresie 01.07.2018 – 31.12.2022 r. na obszarze gminy Gołuchów.
- Tab. nr 9. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy na terenach wyłączonych z zabudowy lub o innym kierunku przeznaczenia w studium w okresie 01.07.2018 – 31.12.2022 r. na obszarze gminy Gołuchów
- Tab. nr 10. Zestawienie wszystkich decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego w okresie 01.07.2018 – 31.12.2022 r.
- Tab. nr 11. Zestawienie pozwoleń na budowę wydanych na podstawie mpzp w okresie 01.07.2018 – 31.12.2022 r. na obszarze gminy Gołuchów
- Tab. nr 12. Zestawienie pozwoleń na budowę inwestycji celu publicznego wydanych na podstawie mpzp w okresie 01.07.2018 – 31.12.2022 r. na obszarze gminy Gołuchów



MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Schemat rozmieszczenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
stan na 31.03.2023 r.

Gmina Gołuchów

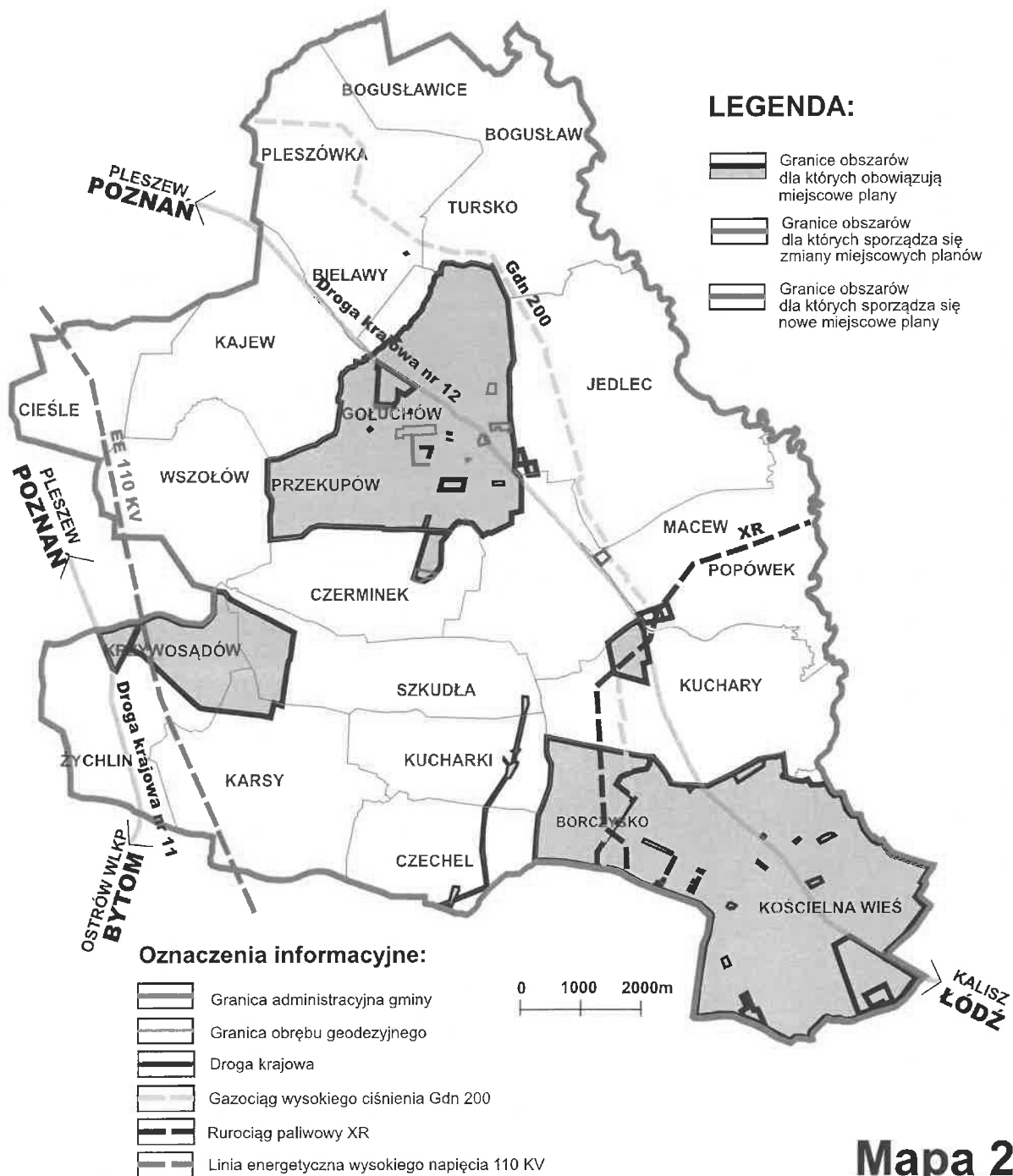




MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Schemat rozmieszczenia projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
stan na 31.03.2023 r.

Gmina Gołuchów





MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zestawienie wniosków o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych
w okresie 01.07.2018 - 31.12.2022 r.

Gmina Gołuchów

