

Zarządzenie nr 131 / 03
Burmistrza Gostynia
z dnia 3 września 2003 roku

w sprawie rozstrzygnięcia zarzutów i protestów złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 roku nr 15 poz. 139 ze zmianami), w związku a art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717),

Burmistrz Gostynia zarządza :

§ 1.

Rozstrzygnąć zarzuty i protesty Pana ██████████ złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Poznańskiej i osiedla Pożegowo w Gostyniu - w sposób następujący :

- I. odrzucić zarzut, dotyczący ustaleń projektu planu dla terenu oznaczonego symbolem 13MN, w zakresie przedstawionym w pkt 1, 2, 3, 4, 6 pisma złożonego 30 lipca 2003 roku,
- II. odrzucić protest dotyczący ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 14MN, 15MN, 18MN, 19MN w zakresie przedstawionym w pkt 1,2, 3, 4, 6 pisma jw.
- III. uwzględnić protest dotyczący drogi dojazdowej, projektowanej pomiędzy terenami oznaczonymi symbolem 18MN i 19MN zawarty w pkt 5 pisma jw.

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gostynia w rejonie ul. Poznańskiej i osiedla Pożegowo został wyłożony do publicznego wglądu od 23 czerwca do 21 lipca 2003 roku. Pan ██████████ w dniu 30 lipca 2003 roku złożył zarzuty i protesty do ww. projektu planu. Zarzuty i protesty spełniają wymagania formalne tj. zostały wniesione na piśmie z zachowaniem 14 dniowego terminu złożenia zarzutów i protestów po upływie okresu wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.

W odniesieniu do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MN, 14MN, 15MN, 18MN, 19MN Pan ██████████ jako współwłaściciel działki nr 192/11 wniósł o :

1. wprowadzenie na rysunku planu orientacyjnych zasad podziału z uwzględnieniem istniejących podziałów,
2. ustalenie minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek dla zabudowy wolnostojącej na 500m²,
3. zmianę maksymalnej powierzchni zabudowy z 30% na 50%, przy jednoczesnym zmniejszeniu powierzchni terenów czynnych biologicznie z 40% na 20%,
4. wykazanie decyzją konserwatorską udokumentowanych obszarów objętych strefa archeologiczną „W”,
5. doprowadzenie drogi KD pomiędzy 18MN a 19MN do granicy działki 192/18 umożliwiającej dojazd do działki od strony północnej,
6. obniżenie stawki planistycznej z 30% do 10%, co jest zasadą obowiązującą dotychczas na terenie miasta i gminy Gostyń.

Ad. I. 4.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 4 lit. a) ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszego planu został przedstawiony do uzgodnienia konserwatorowi zabytków. Zgodnie z pismem Wojewódzkiego Oddziału Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatury w Lesznie nr SOZ Le 2373/2002/2003 z 7 stycznia 2003 roku wprowadzono do uchwały zapis o obowiązywaniu strefy archeologicznej na całym obszarze objętym opracowaniem – co jest związane z koniecznością uzgodnienia z konserwatorem warunków realizacji inwestycji. Nieuwzględnienie wniosku konserwatora zabytków stanowiłoby naruszenie prawa, to zaś skutkowałoby nieważnością uchwały o zatwierdzeniu planu zagospodarowania przestrzennego - stąd obowiązek umieszczenia w ustaleniach planu ww. zapisu. Na skutek złożonych protestów i zarzutów dotyczących ochrony archeologicznej zwrócono się do konserwatora zabytków o ponowne zajęcie stanowiska. Pismem SOZ-LE-4153/153/2003 kierownik Delegatury Służby Ochrony Zabytków w Lesznie wyjaśnił, iż zapisy dotyczące strefy „W” ochrony archeologicznej wydawane są na podstawie wytycznych opracowanych wspólnie przez Ministerstwo Kultury i Sztuki oraz Ministerstwo Administracji Gospodarki terenowej i Ochrony Środowiska (Warszawa, dnia 27 listopada 1981 roku). W myśl tej instrukcji strefa ochrony archeologicznej obejmuje takie obszary gdzie występują stanowiska archeologiczne oraz gdzie potencjalnie mogą one wystąpić. Zdaniem konserwatora obecność na terenie objętym planem stanowiska archeologicznego nr 63-28/121 jest argumentem niepodważalnym za objęciem tego obszaru strefą „W” (pismo WOSOZ w Poznaniu do wglądu w Urzędzie Miejskim w Gostyniu Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i planowania Przestrzennego).

Ad. I. 6.

Projekt przedmiotowego planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 70 ha . Teren ten jest zainwestowany w nieznacznej części, stąd zagospodarowanie tych obszarów wiąże się z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej , polegającej na budowie dróg , sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych , elektroenergetycznych. Ponieważ koszt budowy infrastruktury technicznej dla tak dużego obszaru będzie stanowił ogromne obciążenie finansowe gminy, zastosowano maksymalną stawkę tj. 30% służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto należy stwierdzić, iż w żadnym planie zagospodarowania przestrzennego sporządzonym dla obszaru położonego w gminie Gostyń nie określono stawki „renty planistycznej” w wysokości 10%.

Z uwagi na powyższe - zarzuty złożone do projektu planu zostały odrzucone.

Ad. II.

W odniesieniu do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14MN, 15MN, 18MN, 19MN, złożone w pkt 1,2,3,4,6 uwagi zostały uznane jako protesty, które odrzucono uzasadniając takie rozstrzygnięcie jak w przypadku odrzucenia zarzutów.

Ad. III. 5.

Punkt 5 złożonych uwag uznają się jako protest do ustaleń planu , odnoszący się do układu komunikacyjnego.

W projekcie planu pomiędzy terenem oznaczonym 19MN i 18MN została zlokalizowana droga dojazdowa KD, służąca obsłudze komunikacyjnej tych terenów. Wnoszące protest wnioskuje o doprowadzenie drogi KD do granicy działki nr 192/18, co umożliwi dojazd do niej od strony północnej. Działka nr 192/18 ma zapewniony dostęp od strony południowej, jednak biorąc pod uwagę fakt, iż protest w przedmiotowej sprawie złożyły również właścicielki nieruchomości oznaczonej nr 192/19 , na obszarze której droga dojazdowa

zostanie skorygowana i tym samym zajmie nieco większy obszar niż dotychczas – protest zostaje przyjęty, a przebieg drogi KD należy skorygować.

§ 2.

Sporządzić projekt uchwały Rady Miejskiej w Gostyniu o odrzuceniu protestów i zarzutów do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (jak uzasadniono w pkt I i II).

§ 3.

Wykonanie zarządzenia powierza się kierownikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego.

§ 4.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Burmistrz
/-/Jerzy Woźniakowski

Sporządziła : Renata Ignasiak 2003 – 10 - 14