

Zarządzenie nr 130 / 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 z 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

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

- I. odrzucić zarzut, dotyczący przeznaczenia części nieruchomości oznaczonej jako działki nr 192/34 i 192/35 pod drogę dojazdową (KD) .
- II. odrzucić zarzut, dotyczący ustaleń projektu planu dla terenu oznaczonego symbolem 13MN, 14MN, w zakresie przedstawionym w pkt 1, 2, 3, 4, 6 pisma złożonego w dniu 30 lipca 2003 roku,
- III. odrzucić protest dotyczący ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 15MN, 18MN, 19MN w zakresie przedstawionym w pkt 1,2, 3, 4, 6 pisma jw.
- IV. 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. Ww. właściciele nieruchomości oznaczonej jako działki nr 192/34 i 192/35 w dniu 30 lipca 2003 roku złożyli 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.

Ad. I.

Zainteresowani nie wyrażają zgody na przeznaczenie części działki nr 192/34 i 192/35 pod planowaną drogę dojazdową, uznając, iż nie ma ona znaczenia dla całego układu komunikacyjnego, a właścicielom uniemożliwi prawidłowe zagospodarowanie działek.

Zaplanowana na minimalnym fragmencie działki 192/34 i na części działki nr 192/35 droga dojazdowa ma służyć obsłudze komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, oznaczonych na rysunku planu symbolem 13MN i 14MN. Utrzymanie układu komunikacyjnego w obecnej formie zapewni pełen dostęp komunikacyjny dla kwartałów 13MN i 14MN - szczególnie w przypadku podziału nieruchomości stanowiącej działki 192/34, 192/35. Likwidacja części pasa drogowego we fragmencie zaprojektowanym na ww. działkach, spowodowałaby powstanie drogi dojazdowej tzw. sięgacza o długości 370m (nad

drogą KZ). Taka długość sięgacza jest niezgodna z wytycznymi obowiązującymi w planowaniu przestrzennym . Przedstawione rozwiązanie pozwala na zachowanie bezpieczeństwa na tych terenach poprzez pełną dostępność komunikacyjną dla służb pożarniczych, medycznych itp. Bardzo ważnym argumentem na utrzymanie przedstawionego rozwiązania jest zapewnienie w przyszłości odpowiednich parametrów dla infrastruktury (wody , gazu, kanalizacji). Media tego rodzaju powinny bowiem funkcjonować w obiegu zamkniętym, wtedy można uznać, że odpowiednie parametry takie jak np. ciśnienie zostaną zachowane.

Ponadto, w odniesieniu do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MN, 14MN, 15MN, 18MN, 19MN – ww. zainteresowani wnieśli 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 strefą 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. II.

Działki nr 192/34 i 192/35, położone na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 13MN, 14MN, są własnością zainteresowanych - stąd pkt 1, 2, 3, 4, 6 w odniesieniu do jednostki 13MN i 14MN, zakwalifikowano jako zarzut.

Ad. II. 1.

Niniejszy projekt planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 7 tej ustawy uchwała Rady Miejskiej w Gostyniu o przystąpieniu do sporządzenia planu określa m. in. konieczność umieszczenia w planie zasad podziału terenów na działki budowlane. Stąd w § 5 ust. 7 pkt 3 uchwały stanowiącej zbiór ustaleń regulujących zasady zagospodarowania terenu, zgodnie z powyższymi przepisami, określono zasady podziału na działki budowlane tj. ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek na 350 m² w przypadku zabudowy szeregowej i 500m² przy zabudowie wolno stojącej. Na rysunku planu nie wprowadzono orientacyjnych podziałów nie ma bowiem takiego obowiązku, a uwzględnianie granic istniejących działek przy podziale geodezyjnym pozostawia się woli właściciela nieruchomości. .

Ad. II. 2.

Plan zagospodarowania przestrzennego określa reguły zabudowy terenu czyli lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy , co jest zgodne z art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Elementem ww. zasad zagospodarowania przestrzeni jest również określenie minimalnej wielkości działek, która w niniejszym projekcie planu dla zabudowy wolno stojącej wynosi 800m² . Takie rozstrzygnięcie podyktowane zostało koniecznością zachowania walorów krajobrazowych terenu poprzez rozproszenie zabudowy i uwzględnieniem aktualnego trendu wznoszenia jednokondygnacyjnych budynków jednorodzinnych .Przyjęte rozwiązanie ma również zapewnić przyszłym mieszkańcom tego obszaru „komfort przestrzenny”. Ponadto

zmniejszenie minimalnej powierzchni działek skutkowałoby zwiększeniem sieci ulic dojazdowych. Uznano więc, ustalenie minimalnej powierzchni działki na poziomie 800m² jako optymalne.

Ad. II. 3.

W uchwale stanowiącej zbiór ustaleń regulujących warunki zagospodarowania terenu w § 5 ust. 3 pkt 7 określono powierzchnię zabudowaną w układzie wolnostojącym nie większą niż 30% powierzchni działki. W świetle rozstrzygnięcia II.2. w przypadku dysponowania działką o minimalnej powierzchni istnieje możliwość usytuowania budynku o powierzchni zabudowy 240m², co w przypadku budynku dwukondygnacyjnego daje powierzchnię użytkową ok. 450m². Przy usytuowaniu na działce garażu wolnostojącego (25m² - jedno stanowisko, i 40m² – dwa stanowiska) powierzchnia użytkowa budynku wyniesie ok. 400m², natomiast w przypadku wykorzystania części budynku na cele działalności gospodarczej (max 30% pow. wewnętrznej budynku) powierzchnia użytkowa części mieszkalnej wyniesie ok. 320m². Powyższe zasady stwarzają możliwość usytuowania budynku o znacznej powierzchni zabudowy i w konsekwencji powierzchni użytkowej. Natomiast ustalenie terenów biologicznie czynnych na min. 40% powierzchni działki stwarza konieczność urządzenia części ogrodowej o powierzchni 320m². Wynika to z założenia, iż tereny zabudowy mieszkaniowej mają być także miejscem wypoczynku, to zaś zapewnia wysoki udział terenów biologicznie czynnych. Należy więc stwierdzić, że ustalone warunki zagospodarowania odnoszące się do powierzchni zabudowy i terenów biologicznie czynnych są zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju, istotnymi w planowaniu przestrzennym.

Ad. II. 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. II. 6

Projekt przedmiotowego planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 70 ha. Teren ten jest zainwestowany w nieznaczącej 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. III.

W odniesieniu do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 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. IV. 5.

Punkt 5 złożonych uwag uznaje 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. Wnoszący 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. II i III).

§ 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