

UCHWAŁA NR XXXI/391/17
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU
z dnia 28 sierpnia 2017 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w Bogusławkach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) uchwała się, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Bogusławkach, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń.

2. Obszar objęty planem obejmuje działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków numerami: 57/3, 57/8, 57/9, 57/10, 57/25, 57/11, 57/26 i 66, położone w obrębie geodezyjnym Bogusławki, a szczegółowy przebieg granic określa załącznik nr 1 do uchwały, o którym mowa w ust. 3.

3. Integralnym załącznikiem nr 1 do uchwały jest rysunek planu zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Bogusławkach”, sporządzony na mapie w skali 1:1000.

4. Załącznikiem nr 2 do uchwały są rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

5. Załącznikiem nr 3 do uchwały są rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię pochylni i spoczników oraz, na długości 1,5 m, takich elementów jak: niezabudowane schody i balkony gzymsy, okapy, filary;

- 2) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi łącznie wszystkich budynków na działce budowlanej na powierzchni terenu;
- 4) dachach symetrycznych – należy przez to rozumieć dachy o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci.

§ 3. W planie nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, gdyż na obszarze opracowania nie ma przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, gdyż na obszarze opracowania takie tereny i obszary nie występują;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż na obszarze opracowania nie występują obiekty dla których należałoby ustalać takie zasady;
- 4) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, gdyż na obszarze opracowania nie występują tereny dla których należałoby ustalać takie ograniczenia i zasady;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, gdyż na obszarze opracowania nie przewiduje się takiej formy użytkowania i zagospodarowania.

§ 4. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia na rysunku planu:

- 1) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi;
- 2) granice obszaru objętego planem;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5.1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub budynków mieszkalno-usługowych wolno stojących;
- 3) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych;
- 4) minimalną intensywność zabudowy 0,05;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy 0,6;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 9) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych nie większą niż 9 m;
- 10) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i kącie nachylenia od 20 do 35 stopni;
- 11) liczbę kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych nie większą niż 2;
- 12) wysokość budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych nie większą niż 6 m;
- 13) kąt nachylenia połączeń dachowych budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych nie większy niż 35 stopni;
- 14) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działki o której mowa ust. 2 pkt 2, nie mniejszą niż:
 - a) 700 m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym,
 - b) 400 m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym;
- 15) obsługę komunikacyjną z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW;
- 16) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej oraz przedsięwzięć inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tych granic;
- 2) wydzielenie działki budowlanej pod obiekty infrastruktury technicznej o powierzchni nie mniejszej niż 6 m².

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub budynków mieszkalno-usługowych wolno stojących;
- 3) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych;
- 4) minimalną intensywność zabudowy 0,05;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy 0,6;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych nie może przekraczać 70 m²;
- 8) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 9) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych nie większą niż 10 m;
- 10) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, pokrytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym i kącie nachylenia nie mniejszym niż 35 stopni;
- 11) liczbę kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych nie większą niż 2;
- 12) wysokość budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych nie większą niż 6 m;
- 13) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych;
- 14) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działki o której mowa ust. 4 pkt 3, nie mniejszą niż 1000 m²;

- 15) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych lub terenu drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej oraz przedsięwzięć inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4MN/U dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tych granic;
- 2) lokalizację piwnic;
- 3) wydzielenie działki budowlanej pod obiekty infrastruktury technicznej o powierzchni nie mniejszej niż 6 m².

§ 6. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP dopuszcza się:

- 1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) lokalizację chodnika, ścieżki rowerowej.

§ 7. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej;
- 2) lokalizację drogowych obiektów inżynierskich.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDW dopuszcza się:

- 1) lokalizację ścieżek rowerowych;
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację obiektów małej architektury.

§ 8. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80 do 100 stopni lub równoległe do granic działek sąsiednich;
- 2) powierzchnie działek budowlanych, nie mniejsze niż:
 - a) 700 m² – na terenach oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U – dla zabudowy w układzie wolno stojącym,
 - b) 400 m² – na terenach oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U – dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
 - c) 1000 m² – na terenie oznaczonym symbolem 4MN/U;
 - d) 6m² – na terenach oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U – dla działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontów działek nie mniejsza niż:
 - a) 20 m – na terenach oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U – dla zabudowy w układzie wolno stojącym,
 - b) 11 m – na terenach oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U – dla zabudowy w układzie bliźniaczym,
 - c) 25 m – na terenie oznaczonym symbolem 4MN/U;
 - d) 2 m – na terenach oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U – dla działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej.

§ 9. W zakresie lokalizacji miejsc do parkowania:

- 1) ustala się lokalizację miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż dwa miejsca postojowe na jedno mieszkanie i dwa miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalno-usługowy – dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U;
- 2) ustala się lokalizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się lokalizację miejsc postojowych poza powierzchnią biologicznie czynną, z uwzględnieniem pkt 4;
- 4) miejsca postojowe realizowane w budynkach garażowych i gospodarczo-garażowych wliczane są do miejsc postojowych, o których mowa w pkt 1.

§ 10. W zakresie infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane związane z realizacją sieci infrastruktury technicznej;

- 2) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) ustala się zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych na terenie działki budowlanej, z dopuszczeniem odprowadzenia do kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) ustala się zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej nośników niepowodujących nadmiernej emisji zanieczyszczeń, takich jak: olej opałowy, gaz, energia elektryczna oraz odnawialne źródła energii, oraz paliwa stałe, w przypadku których wskazane jest stosowanie wysokosprawnych kotłów;
- 8) ustala się sposób zagospodarowania odpadów zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Gostyń oraz przepisami odrębnymi.

§ 11. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

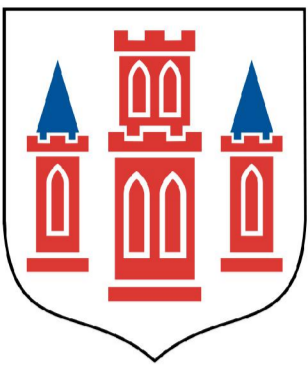
§ 12. Ustala się zagospodarowanie terenów w sposób spełniający wymogi ochrony określone dla Obszaru Chronionego Krajobrazu Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderego Chłapowskiego i kompleksu leśnego Osieczna-Góra oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 308 (Zbiornika międzymorenowego rzeki Kani).

§ 13. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
/-/ Mirosław Żywicki



MIASTO I GMINA GOSTYŃ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W BOGUSŁAWKACH



SKALA 1 : 1000

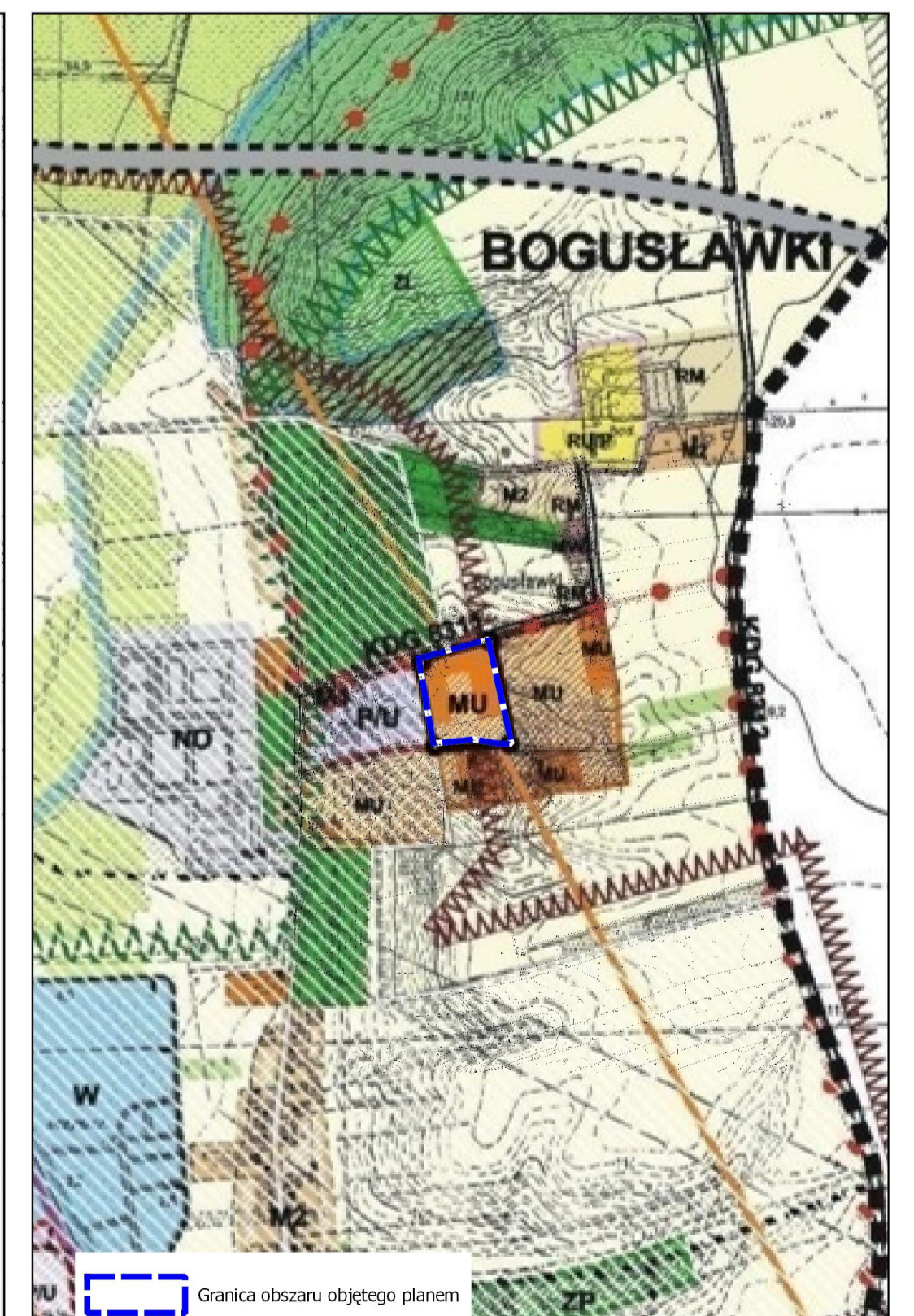
Załącznik nr 1 do
UCHWAŁY NR XXXI/391/17
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU
z dnia 28 sierpnia 2017 r.



OZNACZENIA

- Granica obszaru objętego planem (Granica stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą)
- Granica administracyjna miasta Gostyń
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN/U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- ZP - Tereny zieleni urządzonej
- KDW - Teren drogi wewnętrznej
- Obszar Chronionego Krajobrazu Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderygo Chłapowskiego i kompleksu leśnego Osieczna-Góra
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 308 (Zbiornik międzymorenowy rzeki Kani)

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GOSTYŃ SKALA 1:10 000



Załącznik nr 2
DO UCHWAŁY NR XXXI/391/17
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU
z dnia 28 sierpnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w Bogusławkach

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Miejska w Gostyniu rozstrzyga, co następuje:

Do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Bogusławkach wyłożonego do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, od 2 marca 2017 r. do 31 marca 2017 r., wniesiono jedną uwagę.

Przedmiotowa uwaga, dotycząca zmiany maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych, z 8 m na 9 m, na terenach oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, została przez Burmistrza Gostynia uwzględniona, co należy uznać za właściwe rozstrzygnięcie.

Do wyłożonego ponownie, od 19 maja 2017 r. do 19 czerwca 2017 r., projektu niniejszego planu miejscowego nie wniesiono uwag, zatem nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady
/-/ Mirosław Żywicki

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Bogusławkach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1073), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 Ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 1870 ze zm.) Rada Miejska w Gostyniu stwierdza, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
 - 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych, prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości przeznaczonych środków;
 - 3) dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będzie się odbywać poprzez:
 - 1) wydatki z budżetu gminy;
 - 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych;
 - 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady
/-/ Mirosław Żywicki

Uzasadnienie do
UCHWAŁY NR XXXI/391/17
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU
z dnia 28 sierpnia 2017 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w Bogusławkach

Opracowanie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Bogusławkach nastąpiło na podstawie Uchwały Nr XVII/216/16 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Bogusławkach. Na obszarze objętym opracowaniem obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Gostyniu przy ul. Nad Kanią oraz w Bogusławkach, zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej w Gostyniu Nr VI/50/2003 z dnia 13 marca 2003 r., w którym zostały wyznaczone tereny pod obiekty działalności usługowej i produkcyjnej z dopuszczeniem lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych – oznaczone symbolem 2Upm oraz zieleni urządzonej – oznaczone symbolem 3ZP.

W opracowanym Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Bogusławkach zostały natomiast wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, tereny zieleni urządzonej i tereny dróg wewnętrznych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Bogusławkach opracowano zgodnie z procedurą określoną w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1257) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587). Do projektu przedmiotowego planu miejscowego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z Ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1405).

Stosownie do art. 17 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1257) w dniu 13 czerwca 2016 r. obwieszczono na tablicach Urzędu Miejskiego w Gostyniu i ogłoszono w prasie oraz na stronie internetowej urzędu o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce

i termin składania wniosków (do 15 lipca 2016 r.). O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono także, na piśmie, instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektów miejscowych planów. Jednocześnie, zgodnie z art. 53 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Instytucjami uzgadniającymi były Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gostyniu oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu.

W wyniku zawiadomienia o możliwości składania wniosków, w wyznaczonym terminie, wpłynęło osiem wniosków, z których siedem zostało złożonych przez instytucje, natomiast jeden złożyła osoba fizyczna. Burmistrz Gostynia rozstrzygając o sposobie rozpatrzenia wniosków, wając jednocześnie interesy prywatne (właściciele gruntów) oraz interes publiczny postanowił wniosek osoby fizycznej (złożony na podstawie ogłoszenia) uwzględnić w części odnoszącej się do przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W części dotyczącej układu zabudowy oraz parametrów dróg wniosek pozostawiono do rozpatrzenia na etapie sporządzania projektu planu, na którym także oceniony zostanie zakres wprowadzenia funkcji usługowej. Wnioski złożone przez instytucje Burmistrz Gostynia postanowił uwzględnić, jednak z zastrzeżeniem szczegółowego ich rozpatrzenia także na etapie sporządzania projektu planu. Ostatecznie, w sporządzonym projekcie planu uwzględniono wnioski złożone przez organy właściwe do opiniowania i uzgadniania. Wniosek osoby fizycznej, został częściowo rozpatrzony pozytywnie, poprzez umożliwienie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na wyznaczonych terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej (wnioskowana zabudowa jednorodzinna) oraz zapewnienie obsługi komunikacyjnej poprzez drogi wewnętrzne o szerokości wynoszącej 8 m (wnioskowana szerokość dróg wewnętrznych wynosiła 6 m).

Opracowany projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Bogusławkach nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń, w którym teren opracowania planu oznaczony jest symbolem MU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z usługami.

Opracowany projekt planu uwzględnia dotychczasowe sposoby zagospodarowania terenu oraz aspekty środowiskowe, przestrzenne, ekonomiczne i społeczne. Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe projekt planu zachowuje istniejące funkcje i sposób zagospodarowania terenu (istniejąca zabudowa mieszkaniowa wzdłuż drogi gminnej nr 737036P). Jednocześnie wyznacza też nowe tereny inwestycyjne, głównie na działkach wykorzystywanych aktualnie rolniczo. Określone w projekcie planu wskaźniki kształtowania zabudowy chronią walory ekonomiczne terenu objętego planem. Projekt planu uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami m. in. poprzez ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę jak i odprowadzania ścieków, a także utrzymanie powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej, przy jednoczesnym określeniu maksymalnej powierzchni zabudowy nie większej niż 30% powierzchni działki budowlanej. Na obszarze planu nie występują grunty leśne oraz grunty rolnicze wysokich klas bonitacyjnych tj. grunty rolne podlegające ochronie. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenie opracowania planu nie są określone, ze względu na brak tego typu obiektów na przedmiotowym terenie. Przedstawione w projekcie planu założenia funkcjonalno-przestrzenne nie wpływają negatywnie na przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz dostęp do publicznego transportu zbiorowego. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu minimalizują transportochłonność układu przestrzennego. Ponadto ustalenia planu umożliwiają przebudowę istniejących elementów układu komunikacyjnego w celu dostosowania ich do potrzeb osób niepełnosprawnych. Projekt planu określił też pewne standardy funkcjonowania terenu m. in. poprzez określenie normatywów parkingowych (w tym lokalizacji stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) oraz zasad wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną. Określenie parametrów kształtowania zabudowy, jak również intensywności zabudowy, minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego procentu powierzchni zabudowy w zagospodarowaniu terenów skutkować będą długotrwałym pozytywnym oddziaływaniem na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Do celów bytowych ludności plan ustalił zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Teren opracowania planu wyposażony jest obecnie w sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej

i elektroenergetycznej. Ustalenia planu nie zakazują lokalizacji i rozwoju sieci szerokopasmowych.

Na obszarze objętym planem nie występują szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone na etapie uzgodnienia projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, a także w zakresie ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu uzyskał wymagane opinie i został uzgodniony stosownie do art. 17 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1257) oraz Ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1405). Wniesione w opiniach i uzgodnieniach uwagi zostały uwzględnione w projekcie planu, w zakresie zgodnym z obowiązującymi przepisami prawa.

W procedurze sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Bogusławkach zapewniono udział społeczeństwa zgodnie z przepisami Ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1405) m. in. poprzez możliwość składania wniosków i uwag. Na każdym etapie procedury zapewniona była możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją związaną z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. O możliwości składania wniosków i uwag oraz zapoznania się ze zebranymi materiałami informowano w ogłoszeniach w prasie i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Gostyniu oraz obwieszczeniach na tablicach ogłoszeń w siedzibach urzędu, co zapewniało zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do projektu planu można było składać wnioski i uwagi, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Burmistrz Gostynia 20 lutego 2017 r. obwieścił (na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej) i ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu, od 2 marca 2017 r. do 31 marca 2017 r., projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Bogusławkach wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i o możliwości zapoznania się ze zgromadzonymi materiałami. Poinformował też o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami (9 marca 2017 r.) oraz o możliwości wnoszenia uwag (w terminie do 25 kwietnia 2017 r.). Na dyskusję publiczną, poza przedstawicielami Urzędu Miejskiego w Gostyniu i urbanistą, nie przybył nikt zainteresowany wyłożonym dokumentem. Do projektu niniejszego planu miejscowego wpłynęła uwaga dotycząca

zwiększenia maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych z 8 m na 9 m. Burmistrz Gostynia uwzględnił niniejszą uwagę, jednocześnie uznając, że lokalizacja wyższych budynków może oddziaływać na istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, stąd konieczność ponownego wyłożenia projektu. Ogłoszenie o ponownym wyłożeniu (od 19 maja 2017 r. do 19 czerwca 2017 r.) ukazało się w prasie lokalnej, na stronie internetowej i na tablicach ogłoszeń urzędu. W ogłoszeniu i obwieszczeniu poinformowano o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami (29 maja 2017r.) oraz o możliwości wnoszenia uwag (w terminie do 10 lipca 2017 r.). Na dyskusję publiczną, poza przedstawicielami Urzędu Miejskiego w Gostyniu, nie przybył nikt zainteresowany wyłożonym dokumentem. Do projektu niniejszego planu miejscowego, ponownie wyłożonego do wglądu, nie złożono uwag.

Powyższe działania zapewniały zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu.

Z opracowanej w 2016 r. Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Gostyń oraz Uchwały Nr XVII/214/16 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na terenie miasta i gminy Gostyń, wynika, że obowiązujący na obszarze opracowania Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Gostyniu przy ul. Nad Kanią oraz w Bogusławach, zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej w Gostyniu Nr VI/50/2003 z dnia 13 marca 2003 r. jest aktualny. Jednocześnie, zgodnie z wynikami analizy, uzasadnione jest rozpoczęcie prac planistycznych (ze względu na częściową niezgodność tego planu z ustaleniami studium), zachodzi zatem zgodność ustaleń niniejszego prawa miejscowego z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ramach procedury planistycznej sporządzona została prognoza skutków finansowych uchwalenia planu. Część obszaru objętego projektem planu wyposażona jest już w elementy infrastruktury technicznej m.in. takie jak: wodociąg, kanalizacja sanitarna, sieć elektroenergetyczna. W oparciu o ustalenia projektu planu nie zostaną wydzielone żadne nowe tereny dróg publicznych. Z opracowanej Prognozy skutków finansowych uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Bogusławkach wynika, że uchwalenie planu może spowodować w perspektywie dziesięcioletniej prognozy

utrata potencjalnych przychodów dla budżetu gminy. Należy zwrócić uwagę, że oszacowana strata przychodów ma charakter teoretyczny, gdyż od momentu wejścia w życie w 2003 r. Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Gostyniu przy ul. Nad Kanią oraz w Bogusławach (Uchwała Rady Miejskiej w Gostyniu Nr VI/50/2003 z dnia 13 marca 2003 r.) nie doszło do zagospodarowania tego terenu w sposób określony w jego ustaleniach. Wydaje się zatem dalece mało prawdopodobna sytuacja, w przypadku nieuchwalenia niniejszego projektu planu, zagospodarowania tego terenu na funkcje usługowe zgodnie z obowiązującym planem.

Przewodniczący Rady
/-/ Mirosław Żywicki