

UCHWAŁA NR XXXII/405/17  
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU  
z dnia 25 września 2017 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego  
w Witoldowie

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), w związku z Uchwałą Nr XVII/215/16 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Witoldowie, Rada Miejska w Gostyniu uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Witoldowie, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gostyniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gostyniu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

3. Obszar objęty planem, którego granice określa rysunek planu, obejmuje działki położone na południe od drogi gminnej w Witoldowie, oznaczonej w obrębie geodezyjnym Gola numerem ewidencyjnym 21.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania lub od krawędzi jezdni, w jakiej można sytuować budynki, z dopuszczeniem wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 2,0 m, m. in. okapów, gzymsów, schodów zewnętrznych, tarasów;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym.

### § 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem RU;
- 2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem RM;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 4) teren zieleni urządzonej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem ZP/MW.

### § 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) sytuowanie nowych budynków inwentarskich, na terenie oznaczonym symbolem RU, zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków inwentarskich, wyznaczoną na rysunku planu;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, z zachowaniem ustaleń planu;
- 4) dla istniejących budynków lub ich części, zlokalizowanych poza liniami zabudowy dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od drogi lub od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 5) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej;
- 6) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych, z dopuszczeniem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;
- 7) dopuszczenie wydzielania działek pod dojścia, dojazdy i obiekty infrastruktury technicznej.

**§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:**

- 1) nakaz, aby oddziaływanie instalacji związanych z przeznaczeniem terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem RM zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów zajmujących się działalnością gospodarczą polegającą na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku oraz na zbieraniu odpadów;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem RM, kwalifikowany jest jako tereny zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) teren zieleni urządzonej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem ZP/MW, kwalifikowany jest jako tereny zabudowy mieszkaniowej

- wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszczenie stosowania środków technicznych i technologicznych zmniejszających uciążliwość związane z hałasem do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 6.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie określa się ustaleń.

**§ 7. 1.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej, wskazaną na rysunku planu, obejmującą park dworski wpisany do rejestru zabytków (decyzja z 10.11.1995 r. pod numerem 1568/A);
- 2) ochronę budynków, wskazanych na rysunku planu, ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej oraz dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne.

3. Nie określa się ustaleń w zakresie zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie określa się ustaleń, ponieważ obszar objęty planem nie obejmuje przestrzeni publicznych.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, 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 nie określa się ustaleń.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia, w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uzgadniania z właściwym organem nadzoru nad lotnictwem wojskowym lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m n.p.t.;
- 3) nakaz uwzględnienia obowiązujących programów ograniczających odpływ azotu ze źródeł rolniczych w związku z położeniem terenu w zasięgu obszaru szczególnie narażonego na zanieczyszczenie azotanami pochodzenia rolniczego.

**§ 12.** Dla terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonego symbolem RU, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków i budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej lub ogrodniczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków z funkcją mieszkalną;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,00 do 0,40;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 7) maksymalną wysokość:
  - a) budynków służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej oraz garaży, budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych – 12 m do najwyższego punktu dachu,
  - b) budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej – 25 m;
- 8) geometrię dachów budynków – dachy płaskie lub strome jedno lub dwuspadowe;
- 9) obsługę komunikacyjną z terenów dróg zlokalizowanych poza obszarem planu.

**§ 13.** Dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego symbolem RM, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych oraz budynków i budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży i budynków garażowo-gospodarczych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,35;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 6) maksymalną wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych oraz budynków służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej – 10 m,
  - b) garaży, budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych – 4 m,
  - c) budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej – 12 m;
- 7) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 8) geometrię dachów:
  - a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwu lub wielospadowe,
  - b) pozostałych budynków – dachy płaskie lub strome jedno lub dwuspadowe;
- 9) kolorystykę elewacji budynków – biały, odcienie szarości, kolory pastelowe oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 10) materiał elewacji budynków mieszkalnych – cegła klinkierowa, licowa, kamień naturalny, okładziny ceramiczne, drewniane, tynk;
- 11) kolor pokrycia dachowego dachu stromego – grafitowy lub odcienie szarości, czerwieni, brązów;
- 12) materiał pokrycia dachowego dachu stromego – dachówka ceramiczna, cementowa lub pokrycia dachówkopodobne;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenów dróg zlokalizowanych poza obszarem planu.

**§ 14.** Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem ZP, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie zieleni parkowej;

- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury rekreacyjnej, alejek, dojazdów oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) zakaz zmiany stosunków wodnych wpływających na stan drzewostanu;
- 5) obsługę komunikacyjną z terenów dróg zlokalizowanych poza obszarem planu.

§ 15. Dla terenu zieleni urządzonej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem ZP/MW, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie:
  - a) zieleni parkowej,
  - b) budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
  - c) garaży, budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych;
- 2) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych z nakazem dostosowania budynków wymienionych w pkt 1 lit. c do zabytkowego otoczenia, z uwzględnieniem § 7 ust. 2;
- 3) zakaz zmiany stosunków wodnych wpływających na stan drzewostanu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury rekreacyjnej, alejek, dojazdów oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,30;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 7) maksymalną wysokość budynków:
  - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 12 m do najwyższego punktu dachu,
  - b) garaży, budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych – 4 m;
- 8) minimalną powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 9) geometrię dachów:
  - a) budynku mieszkalnego – dowolną geometrię dachu,
  - b) garaży, budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych – dachy płaskie lub strome jednospadowe;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenów dróg zlokalizowanych poza obszarem planu przez istniejący dojazd na terenie oznaczonym symbolem ZP.

§ 16. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
  - b) jedno miejsce postojowe na czterech zatrudnionych dla obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc postojowych w garażach i budynkach garażowo-gospodarczych;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
  - a) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dla ścieków przemysłowych nakaz podczyszczenia do parametrów określonych w przepisach odrębnych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych i przemysłowych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz – zasilanie z sieci gazowych lub ze źródeł indywidualnych, w tym zbiorników na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych;



- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się nakaz stosowania paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 17.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie określa się zasad.

**§ 18.** Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.

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

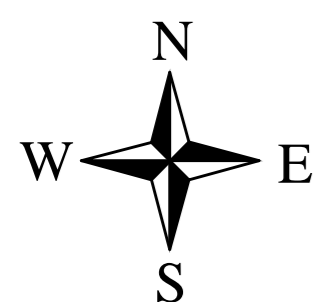
Przewodniczący Rady

/-/ Mirosław Żywicki

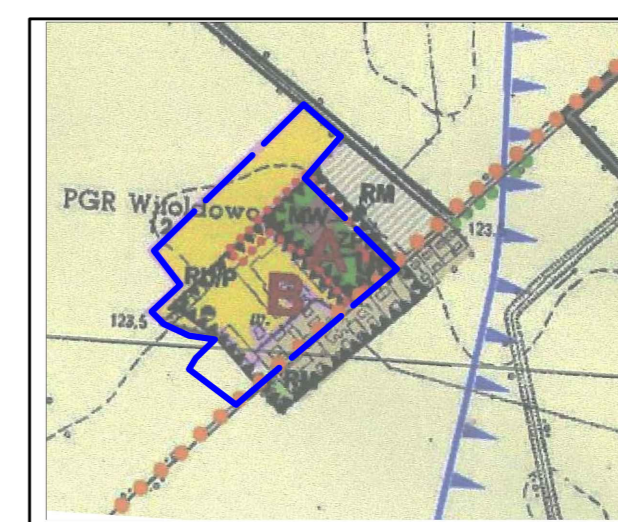
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W WITOLDOWIE

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXXII/405/17 RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU  
Z DNIA 25 WRZEŚNIA 2017 R.

Skala: 1 : 1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOSTYŃ  
Skala: 1 : 10000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI ROLNEJ I NIEUCIAŹLIWEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
- TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ
- PARKI ZABYTKOWE
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI TOWARZYSZĄCYMI I NIEUCIAŹLIWĄ DZIAŁALNOŚCIĄ GOSPODARCZĄ
- GRUNTY ORNE



## OZNACZENIA

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków inwentarskich
- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- teren zabudowy zagrodowej
- teren zieleni urządzonej
- teren zieleni urządzonej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- strefa ochrony konserwatorskiej
- budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

- pas technologiczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV położonej poza obszarem planu

Załącznik nr 2  
DO UCHWAŁY NR XXXII/405/17  
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU  
z dnia 25 września 2017 r.

### Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu

Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Witoldowie

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 Witoldowie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od 30 czerwca 2017 r. do 28 lipca 2017 r., w terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu, tj. do 14 sierpnia 2017 r., nie wniesiono uwag.

W związku z powyższym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady  
/-/ Mirosław Żywicki

### Rozstrzygnięcie

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

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.

Przewodniczący Rady  
/-/ Mirosław Żywicki

Uzasadnienie  
UCHWAŁY NR XXXII/405/17  
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU  
z dnia 25 września 2017 r.

Burmistrz Gostynia przystąpił do opracowania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Witoldowie na podstawie Uchwały Nr XVII/215/16 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 19 maja 2016 r.

Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzone były w trybie Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1073).

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Burmistrz Gostynia ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu w prasie miejscowej i na stronie internetowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Gostyniu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. Burmistrz Gostynia zawiadomił także o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

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 (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1405) Burmistrz Gostynia wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Gostyniu o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko przedmiotowego projektu miejscowego planu.

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono projekt planu, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń. W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez wprowadzenie w projekcie planu rozdziału funkcji i określenie parametrów zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami przez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu zasad ochrony środowiska i przyrody, a także zasad rozwoju sieci infrastruktury technicznej; w projekcie planu

uwzględniono położenie analizowanego obszaru w zasięgu obszaru szczególnie narażonego na zanieczyszczenie azotanami pochodzenia rolniczego; zachowano istniejący zabytkowy park wraz z drzewostanem, pozostawiając jedynie istniejącą zabudowę; ze względu na utrzymanie funkcji związanej z obsługą rolnictwa nie zaszła konieczność wystąpienia o zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i uwzględnienie w zapisach planu strefy ochrony konserwatorskiej parku wpisanego do rejestru zabytków oraz wskazanie obiektów objętych ewidencją zabytków;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi poprzez ograniczenie dopuszczalnej obsady inwentarza; nie określono zasad wymagań ochrony osób niepełnosprawnych i mienia, gdyż ustalenia planu nie odnoszą się do tych zagadnień;
- walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ich analizę w prognozie skutków finansowych dla miejscowego planu;
- prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie w wymogami Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie w wymogami Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie,

udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych i wystąpienie o opinię do Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Gostyniu.

Przy ustalaniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określaniu parametrów i wskaźników zagospodarowania przestrzennego uwzględnione zostały uwarunkowania przyrodnicze, społeczne i prawne. Sporządzono również prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarto analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W związku z protestami lokalnej społeczności dotyczącymi planowanej zmiany sposobu użytkowania budynków dawnego PGR-u polegającej na adaptacji istniejących budynków inwentarskich dla hodowli tuczników w obsadzie 7000 sztuk (980 DJP), w projekcie planu wprowadzono zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko dla terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych i potencjalnie mogących oddziaływać na środowisko dla terenów zabudowy zagrodowej. Takie zapisy ograniczają na terenie RU chów lub hodowlę zwierząt do liczby mniejszej niż 210 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP). Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Projekt planu spełnia oczekiwania społeczności, a także zgodny jest z polityką przestrzenną gminy zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przyjęte parametry przedsięwzięcia pozwolą na realizację funkcji rolniczej przy jednoczesnej ochronie środowiska kulturowego oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Rada Miejska Gostynia podjęła Uchwałę Nr XVII/214/16 z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych. Zgodnie z „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Gostyń” opracowanie projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Witoldowie zostało ujęte w wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych. Zachodzi zatem

zgodność ustaleń niniejszego prawa miejscowego z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ ustaleń planu na budżet gminy został przedstawiony w prognozie skutków finansowych. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na inne finanse publiczne.

Projekt planu przedłożony został do zaopiniowania i uzgodnienia przez organy wskazane w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii i uzgodnień, projekt planu został ponownie przekazany do uzgodnienia Wojewódzkiemu Wielkopolskiemu Konserwatorowi Zabytków w Poznaniu. Ze względu na odmowę uzgodnienia, projekt planu, po wprowadzeniu zmian wymaganych postanowieniem WWKZ, został kolejny raz przedłożony konserwatorowi. Po uzyskaniu uzgodnienia projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Witoldowie, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do wglądu publicznego. Do projektu niniejszego planu miejscowego nie złożono uwag.

Przewodniczący Rady

/-/ Mirosław Żywicki