

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR .../.../...
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU
z dnia

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w Gostyniu w rejonie ronda Józefa Zeidlera i ul. Zachodniej

Burmistrz Gostynia przystąpił do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ronda Józefa Zeidlera i ul. Zachodniej na podstawie Uchwały Nr XXXVII/481/18 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 22 marca 2018 r. Procedura opracowania miejscowego planu przebiegała zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.). Na terenie objętym projektem planu obowiązują ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Leszczyńskiej, ul. Zacisze i ul. Polnej w Gostyniu (Uchwała Nr XXVI/332/09 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 13 lutego 2009 r.).

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Burmistrz Gostynia zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz 10 kwietnia 2018 r. zamieścił obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gostyniu. W tym terminie ogłoszenia ukazały się także w gazecie „Życie Gostynia” oraz na stronie internetowej urzędu.

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 (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.) Burmistrz Gostynia wystąpił pismem nr PPOS.6721.2.2018 z 18 maja 2018 r. o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gostyniu.

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono projekt planu wraz z prognozą skutków finansowych i prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń.

W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów,
- walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu; w granicach opracowania projektu planu występują grunty rolne klas III; decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057–602–515/07 z 10 grudnia 2007 r. uzyskały one zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do opracowania projektu planu Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegaturę w Lesznie,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego, zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii., zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zapisów ułatwiających realizację pochylni i spoczników; analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko,
- walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie koncepcji zagospodarowania uwzględniającej istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej; szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano 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 zawiadomienie o przystąpieniu do opracowania projektu planu właściwych organów wojskowych, 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, poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, a także dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze 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 a także udostępnienie projektu planu do wglądu publicznego na stronie internetowej oraz w biuletynie informacji publicznej,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenie w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych oraz poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do opracowania planu Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Gostyniu.

Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez analizę własnościową terenów i stworzenie układu funkcjonalnego z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych, przyrodniczych, społecznych i prawnych, a także poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu. Zostały sporządzone również prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób zagospodarowania i korzystania z terenu objętego planem poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanego obszaru. Uwzględniając

powyższe, projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. W celu ochrony środowiska przyrodniczego w zapisach miejscowego planu zawarto ustalenia minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko, co zostało opisane w prognozie oddziaływania na środowisko. Określone zostały także zasady w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Projektowany sposób zagospodarowania zgodny jest z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń.

Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ urbanistyczny, z zaprojektowanym odpowiednim układem komunikacyjnym, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, wprowadzenie rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego. Obsługa komunikacyjna terenów nowej zabudowy realizowana będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne. Projektowane zagospodarowanie jest uzupełnieniem istniejącej zabudowy, stanowiącej część struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Gostyń.

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

Rada Miejska w Gostyniu podjęła Uchwałę Nr XVII/214/16 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. W analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Gostyń, będącej podstawą do podjęcia ww. uchwały, wskazano możliwość sporządzenia planów miejscowych (innych niż wymienione w wieloletnim programie) w przypadku wystąpienia uzasadniających to uwarunkowań i potrzeb. Taka sytuacja zachodzi w odniesieniu do przedmiotowego planu miejscowego. Istniejąca ulica Zachodnia wraz z rondem Józefa Zeidlera powstała na podstawie Ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych i w części obejmuje nieruchomości, których nie przeznaczono w ww. planie miejscowym pod drogę. Wskazana rozbieżność ustaleń obowiązującego planu miejscowego stanowi m.in. argument uzasadniający sporządzenie planu miejscowego. Projekt planu jest zatem zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Gostyń. W procedurze sporządzenia planu miejscowego uwzględniono także aspekty uniwersalnego projektowania w celu spełnienia minimalnych wymagań służących dostępności osobom ze szczególnymi

potrzebami. Poza wskazanym w niniejszym uzasadnieniu na str. 2 zakresem dostępności dla ww. osób uwzględniono także wymagania w pozostałych zakresach poprzez umożliwienie m.in. skorzystania ze środków wspierających komunikację (język migowy, tłumacz: PJM, SJM, SKOGN), zapewnienie na stronie internetowej zwiększenia kontrastu lub powiększenia czcionki.

Projekt planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie uzyskanych opinii i uzgodnień do projektu dokumentu wprowadzono zmiany, w szczególności dotyczące warunków jakie podała w odmowie uzgodnienia Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu. Uwzględniono także część uwag i sugestii zawartych w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Skorygowany projekt planu miejscowego został uzgodniony z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad Oddziałem w Poznaniu. Po wprowadzeniu zmian projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Miejskim w Gostyniu, zgodnie z przepisami Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz dodatkowo na stronie internetowej i w biuletynie informacji publicznej.