

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

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego  
w Gostyniu w rejonie ulic: Wiosennej, Wichrowej, Letniej i Górnej

Burmistrz Gostynia przystąpił do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ulic: Wiosennej, Wichrowej, Letniej i Górnej na podstawie Uchwały Nr XXXIX/514/18 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 14 czerwca 2018 r. Na terenie objętym projektem planu obowiązują ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gostyniu w rejonie ulic: Wrocławska, Wielkopolska, Górna, Podgórna, zatwierdzone Uchwałą Rady Miejskiej w Gostyniu Nr XXXVII/481/10 z dnia 23 kwietnia 2010 r. w którym zostały wyznaczone:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem 4MN,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszących usług komercyjnych – oznaczony symbolem 7MN/U,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszących usług komercyjnych – oznaczone symbolami 1MW/U, 3MW/U,
- teren zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji – oznaczony symbolem 2ZP/US,
- teren obiektów i urządzeń elektroenergetycznych – oznaczony symbolem 6E,
- tereny dróg publicznych lokalnych – oznaczone symbolami 36KDI, 37KDI,
- tereny dróg publicznych dojazdowych – oznaczone symbolami 39KDd, 40KDd.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ulic: Wiosennej, Wichrowej, Letniej i Górnej opracowano zgodnie z procedurą określoną w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) 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 zagospodarowania przestrzennego 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 2018 r. poz. 2081 ze zm.).

Stosownie do art. 17 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 25 czerwca 2018 r. obwieszczono na tablicach Urzędu Miejskiego w Gostyniu oraz na stronie internetowej urzędu, a 26 czerwca 2018 r. ogłoszono w prasie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków (do 25 lipca 2018 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 siedem wniosków. Wszystkie zostały złożone przez instytucje. Burmistrz Gostynia postanowił uwzględnić wnioski, jednak z zastrzeżeniem szczegółowego ich rozpatrzenia na etapie sporządzania projektu planu. Ostatecznie, w sporządzonym projekcie planu uwzględniono wnioski złożone przez organy właściwe do opiniowania i uzgadniania.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gostyniu (w piśmie ON.NS-71/13-15/18 z 27 czerwca 2018 r.) oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu (w piśmie WOO-III.411.343.2018.PW.1 z 17 sierpnia 2018 r.) uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu.

Opracowany projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ulic: Wiosennej, Wichrowej, Letniej i Górnej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń (zatwierdzonego Uchwałą Nr V/54/19 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 7 marca 2019 r. ), w którym wyznaczono następujący kierunek zagospodarowania:

- tereny rozwoju budownictwa mieszkaniowego intensywnego, oznaczone symbolem M1,
- tereny rozwoju budownictwa mieszkaniowego ekstensywnego, oznaczone symbolem M2,
- tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US.

W studium wskazano także proponowany kierunek przebiegu dróg.

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 utrzymuje dotychczasowe tereny inwestycyjne, oraz wprowadza korektę parametrów zagospodarowania terenów i wysokości budynków. Plan dopuszcza przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków. 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 25% powierzchni działki budowlanej na terenie 1MW/U, 35% na terenie 1MN/U i 20% na terenie 1US, przy jednoczesnym określeniu na terenach 1MW/U i 1MN/U maksymalnej powierzchni zabudowy nie większej niż odpowiednio 45% i 40% powierzchni działki budowlanej. Na obszarze planu nie ma gruntów leśnych. Występują natomiast grunty rolnicze wysokich klas bonitacyjnych, które zgodnie z ustaleniami planu zostaną przeznaczone na cele nierolnicze. Są to jednak obszary, które nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia, w związku z tym burmistrz nie wystąpił z wnioskiem do odpowiednich organów o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. 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. Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. Projekt planu określił bowiem 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. Wymienione wymogi zapewnia również określenie parametrów kształtowania zabudowy, intensywności zabudowy, minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego procentu powierzchni zabudowy w zagospodarowaniu terenów oraz zapisy ułatwiające realizację pochylni i spoczników. Ponadto zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz, na terenie 1MW/U,

garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Plan ustalił zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Teren opracowania planu nie jest obecnie wyposażony w sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowniczej i elektroenergetycznej. Przez część terenu opracowania planu przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia, dla której wyznaczono pas ochrony funkcyjnej. Ustalenia planu nie zakazują lokalizacji i rozwoju sieci szerokopasmowych.

Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ulic: Wiosennej, Wichrowej, Letniej i Górnej zapewniono udział społeczeństwa zgodnie z przepisami 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 poprzez możliwość składania wniosków. Na każdym etapie procedury zapewniona była możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją planistyczną oraz związaną z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. O możliwości składania wniosków i uwag oraz zapoznania się z zebranymi materiałami informowano w ogłoszeniach w prasie, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Gostyniu oraz obwieszczeniach na tablicach ogłoszeń w siedzibach urzędu. Wnioski i uwagi do projektu planu można było składać także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Ponadto projekt planu został dwukrotnie wyłożony do wglądu publicznego na stronie podmiotowej urzędu i w biuletynie informacji publicznej. Pierwsze wyłożenie miało miejsce od 22 sierpnia 2019 r. do 20 września 2019 r. W tym czasie (9 września 2019 r.) zorganizowano dyskusję publiczną. Do ustaleń projektu planu w wyznaczonym terminie (10 października 2019 r.) wniesiono jedną uwagę, którą Burmistrz Gostynia uwzględnił. Na skutek rozstrzygnięcia burmistrza wprowadzono zmiany, które nie wymagały ponownego uzgodnień. Konieczne było jednak powtórne wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego (od 20 listopada 2019 r. do 18 grudnia 2019 r.) i zaplanowanie dyskusji publicznej (2 grudnia 2019 r.) Termin składania uwag do ponownie wyłożonego projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko wyznaczono na 2 stycznia 2020 r. Wykonanie ww. czynności zapewniało zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia zawarte w Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ulic: Wiosennej, Wichrowej, Letniej i Górnej nie są sprzeczne z wynikami 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.

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. 3 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, SKOBN), zapewnienie na stronie internetowej zwiększenia kontrastu lub powiększenia czcionki.

W ramach procedury planistycznej sporządzona została prognoza skutków finansowych uchwalenia planu z której wynika, że uchwalenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ulic: Wiosennej, Wichrowej, Letniej i Górnej, może spowodować w perspektywie dziesięcioletniej prognozy obciążenia dla budżetu gminy, wynikające głównie z wykupu gruntów pod drogi. Natomiast przychody będą przede wszystkim z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości. Większość przychodów jak i obciążeń dla budżetu gminy jest skutkiem obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gostyniu w rejonie ulic: Wrocławskiej, Wielkopolska, Górna, Podgórna, przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej w Gostyniu Nr XXXVII/481/10 z dnia 23 kwietnia 2010 r.

Opracowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ulic: Wiosennej, Wichrowej, Letniej i Górnej uwzględnia wnioski dotyczące korekty parametrów zabudowy wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej oraz zasad sytuowania usług, miejsc postojowych i garaży, co powinno umożliwić wybudowanie budynków wielorodzinnych, które mimo obowiązywania planu od 2010 r. nie zostały zrealizowane. Zapisy planu umożliwią też budowę przedszkola, co również było przedmiotem wniosku potencjalnego inwestora zainteresowanego budową obiektu oświatowego w rejonie ulic: Wiosennej, Wichrowej, Letniej i Górnej. Należy uznać, że przedmiotowy plan miejscowy wykonano z uwzględnieniem interesu społecznego i prywatnego.

Ze względu na powyższe podjęcie uchwały jest uzasadnione.