

**UCHWAŁA NR XIII/179/20**  
**RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU**

z dnia 17 lutego 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) uchwała się, co następuje:

**§ 1.1.** Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ulic: Wiosennej, Wichrowej, Letniej i Górnej, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń.

2. Obszar objęty planem położony jest w Gostyniu w rejonie ulic: Wiosennej, Wichrowej, Letniej i Górnej, a szczegółowy przebieg granicy 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 Gostyniu w rejonie ulic: Wiosennej, Wichrowej, Letniej i Górnej”, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

4. Załącznikiem nr 2 do uchwały są rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

5. Załącznikiem nr 3 do uchwały są rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość w jakiej mogą się znajdować budynki i wiaty od linii rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 2,0 m, m. in. okapów, gzymsów, schodów zewnętrznych, wykuszy, balkonów, tarasów;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz przeznaczenie nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku na funkcję usługową;
- 3) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu, w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 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) 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) granica obszaru objętego planem;

- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MW/U ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynków usługowych;
- 3) minimalną intensywność zabudowy 0,01;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy 2,1;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej;
- 7) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych nie większą niż 17,5 m;
- 9) liczbę kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie większą niż 5;
- 10) wysokość budynków usługowych nie większą niż 10 m;
- 11) liczbę kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie większą niż 2;
- 12) dowolne formy dachów;
- 13) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m<sup>2</sup>;
- 14) obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-L, 2KD-L, 1KD-D oraz drogi publicznej położonej poza granicą terenu objętego planem;
- 15) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdów, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 16) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego oraz garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MW/U dopuszcza się:

- 1) lokalizację garaży o wysokości nie większej niż 10 m i liczbie kondygnacji nadziemnych nie większej niż 2;
- 2) lokalizację dojść, dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 3) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizację tablic informacyjnych;
- 5) lokalizację wiat o wysokości nie większej niż 4 m i dowolnej formie dachów, usytuowanych zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu.

§ 6. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolno stojącym, budynków mieszkalno-usługowych oraz budynków usługowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży;
- 3) minimalną intensywność zabudowy 0,03;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy 0,8;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;

- 8) lokalizację budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych o wysokości nie większej niż 9 m z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi i kącie nachylenia od 25 do 45 stopni;
- 9) liczbę kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego nie większą niż 2;
- 10) lokalizację budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży o powierzchni zabudowy nie większej niż 70 m<sup>2</sup>;
- 11) wysokość budynków usługowych nie większą niż 7 m;
- 12) wysokość budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży nie większą niż 6 m;
- 13) dowolną formę dachów budynków usługowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;
- 14) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>;
- 15) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-L, 2KD-L oraz dróg publicznych położonych poza granicą terenu objętego planem;
- 16) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 17) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN/U dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tych granic;
- 2) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków;
- 3) lokalizację dojść, dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 4) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 5) lokalizację tablic informacyjnych;
- 6) lokalizację wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>, wysokości nie większej niż 4 m i dowolnej formie dachów, usytuowanych zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu.

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

- 1) przeznaczenie – teren sportu i rekreacji;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

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

- 1) lokalizację urządzeń budowlanych;
- 2) lokalizację:
  - a) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - b) placów zabaw;
- 3) lokalizację wiat o wysokości nie większej niż 4 m i dowolnej formie dachów, usytuowanych zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;
- 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) lokalizację obiektów małej architektury.

§ 8. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-L i 2KD-L ustala się: przeznaczenie – teren drogi publicznej – klasy L – lokalnej.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-L i 2KD-L dopuszcza się:

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

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KD-D ustala się: przeznaczenie – teren drogi publicznej – klasy D – dojazdowej.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KD-D dopuszcza się:

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

**§ 9.** 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) 1000 m<sup>2</sup> – na terenie oznaczonym symbolem 1MW/U,
  - b) 800 m<sup>2</sup> – na terenie oznaczonym symbolem 1MN/U,
  - c) 1 m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolami: 1MW/U, 1MN/U – dla działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontów działek nie mniejsza niż:
  - a) 25 m – na terenie oznaczonym symbolem 1MW/U,
  - b) 12 m – na terenie oznaczonym symbolem 1MN/U,
  - c) 1 m – na terenach oznaczonych symbolami: 1MW/U, 1MN/U – dla działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 10.** W zakresie lokalizacji miejsc do parkowania:

- 1) ustala się liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:
  - a) 1,25 stanowiska postojowego na jedno mieszkanie i 2 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej – dla terenu oznaczonego symbolem 1MW/U,
  - b) 2 stanowiska postojowe na jedno mieszkanie i 2 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej – dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U,
- 2) ustala się lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się lokalizację stanowisk postojowych poza powierzchnią biologicznie czynną;
- 4) stanowiska postojowe realizowane w budynkach wliczane są do stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 1.

**§ 11.** Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) 1MW/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) 1MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

**§ 12.** 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 odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) zagospodarowania odpadów zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Gostyń oraz przepisami odrębnymi.

**§ 13.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) obowiązek zgłoszenia lokalizacji wszystkich stałych i tymczasowych obiektów budowlanych, o wysokości nad poziomem terenu wynoszącej 50 metrów i więcej, właściwemu organowi nadzoru nad lotnictwem wojskowym;
- 2) pasy ochrony funkcyjnej o szerokości 7 metrów po każdej ze stron od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w granicach których obowiązują przepisy odrębne;
- 3) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych średniego napięcia przestają obowiązywać, określone dla nich w pkt 2, pasy ochrony funkcyjnej.

**§ 14.** Teren objęty planem znajduje się na obszarze najwyższej ochrony (ONO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 308 (Zbiornika międzymorenowego rzeki Kani), w granicach którego należy stosować rozwiązania uwzględniające ochronę wód podziemnych.

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

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

**§ 17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Mirosław Żywicki**

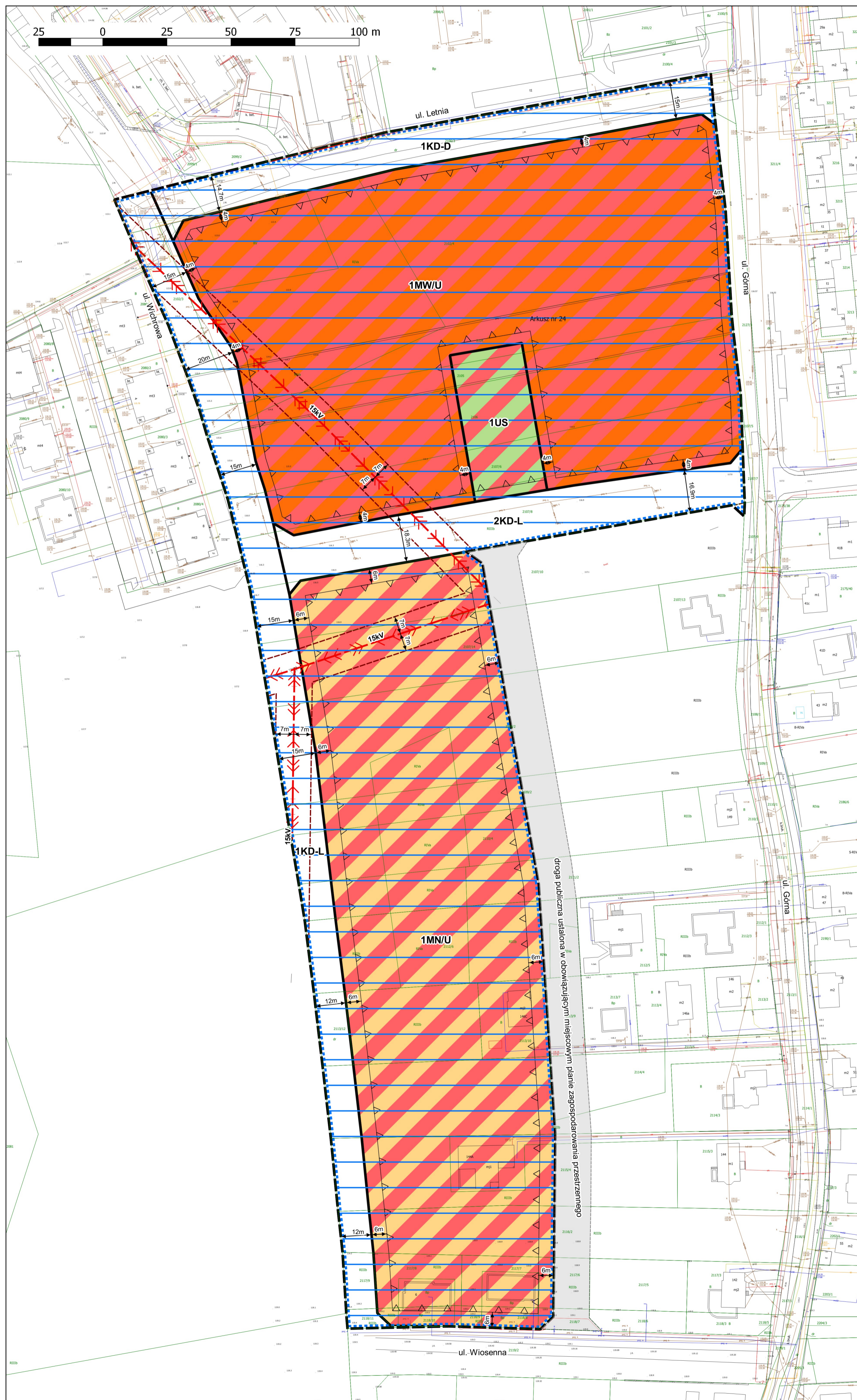


# GMINA GOSTYŃ

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W GOSTYNIU W REJONIE ULIC: WIOSENNEJ, WICHROWEJ, LETNIEJ I GÓRNEJ

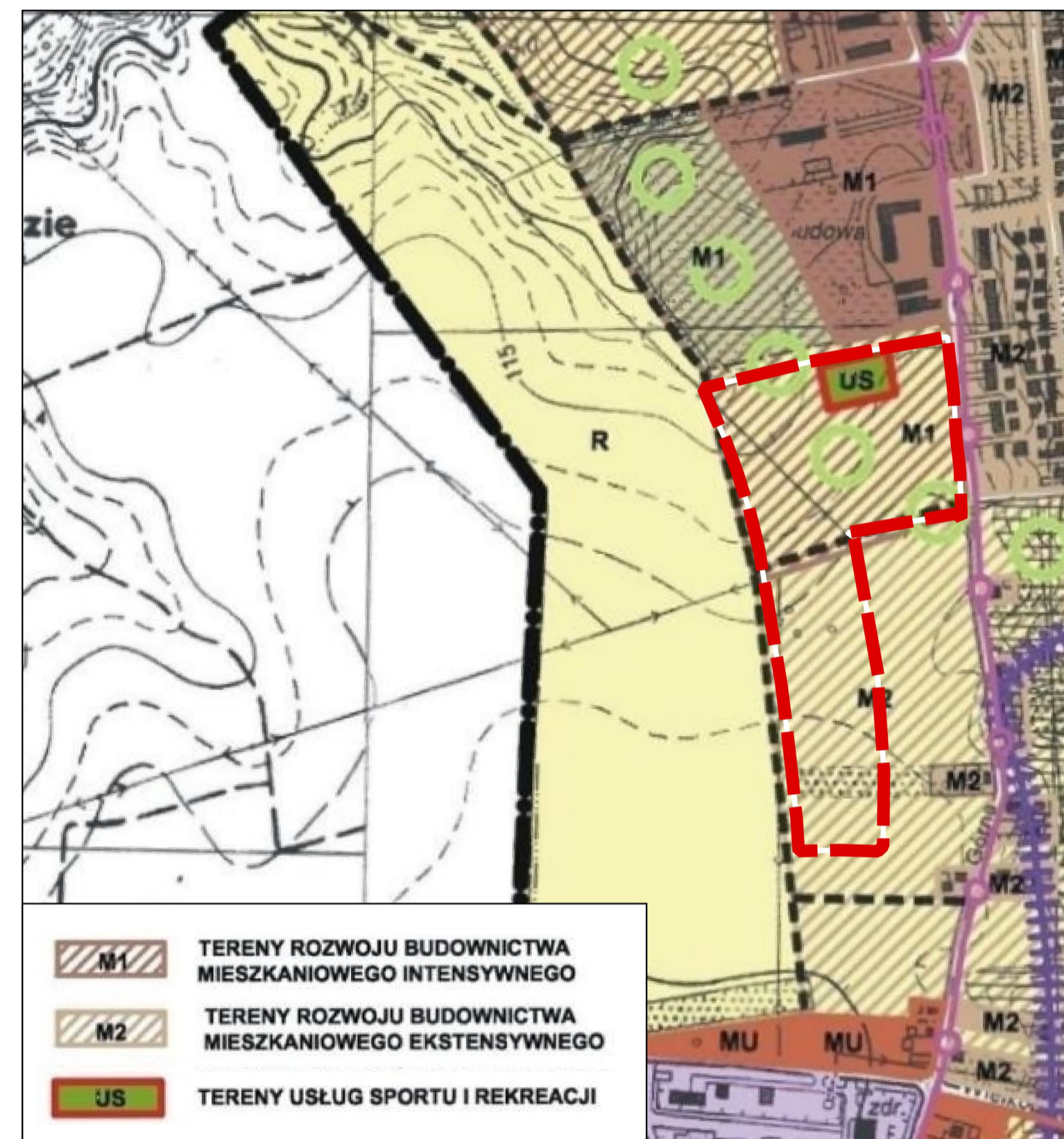
SKALA 1: 1000

Załącznik nr 1  
do UCHWAŁY NR XIII/179/20  
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU  
z dnia 17 lutego 2020 r.



### Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń

Skala 1:5000



- M1 TERENY ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO INTENSYWNEGO
- M2 TERENY ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO EKSTENSYWNEGO
- US TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI

--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

### Oznaczenia

- Granica obszaru objętego planem miejscowym (Granica stanowi jednocześnie linie rozgraniczające)
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- △ Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MW/U - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- MN/U - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- US - Teren sportu i rekreacji
- KD-L - Tereny dróg publicznych - klasy L - lokalnej
- KD-D - Teren drogi publicznej - klasy D - dojazdowej
- Obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 308
- Pas ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- Linia elektroenergetyczna średniego napięcia (15kV)

### **Rozstrzygnięcie**

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ulic: Wiosennej, Wichrowej, Letniej i Górnej

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.), Rada Miejska w Gostyniu rozstrzyga, 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.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/179/20  
Rady Miejskiej w Gostyniu  
z dnia 17 lutego 2020 r.

### **Rozstrzygnięcia**

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), Rada Miejska w Gostyniu rozstrzyga, co następuje:

1. Do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ulic: Wiosennej, Wichrowej, Letniej i Górnej, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od 22 sierpnia 2019 r. do 20 września 2019 r., wniesiono jedną uwagę dotyczącą szerokości pasów drogowych, którą Burmistrz Gostynia uwzględnił, w związku z czym nie rozstrzyga się o sposobie jej rozpatrzenia.

2. Do wyłożonego ponownie, od 20 listopada 2019 r. do 18 grudnia 2019 r., projektu niniejszego planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag, zatem nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.



## Uzasadnienie

UCHWAŁY NR XIII/179/20

RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU

z dnia 17 lutego 2020 r.

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 36KDl, 37KDl,
- 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. obwieszono 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, w zakresie zgodnym z obowiązującymi przepisami prawa, 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 i uwag. 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 ponownienia 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. Do ponownie wyłożonych dokumentów nie złożono uwag. Wykonanie ww. czynności zapewniało zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia zawarte w Miejscowym planie 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 już w niniejszym uzasadnieniu 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.

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, Wielkopolskiej, 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.