

UCHWAŁA NR XIII/180/20
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU

z dnia 17 lutego 2020 r.

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

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.), w związku z Uchwałą Nr XXXVII/481/18 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 22 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ronda Józefa Zeidlera i ul. Zachodniej, Rada Miejska w Gostyniu uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ronda Józefa Zeidlera i ul. Zachodniej, 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. Teren objęty planem położony jest na północny-wschód od ronda Józefa Zeidlera, na wschód i na zachód od ul. Zachodniej, w obrębie geodezyjnym Gostyń i Brzezcie, a jego granice określone są na rysunku planu.

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

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek w którym dopuszcza się wydzielenie maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych oraz przeznaczenie nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku na lokale użytkowe;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 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, w jakiej można sytuować budynki i wiaty z dopuszczeniem wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy elementów wystających poza elewację budynku tj. m.in. pochylni, spoczników oraz, na odległość nie większą niż 2,0 m, okapów, gzymsów, schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów i wykuszy;
- 5) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone, o zwartej strukturze, formowane w kształcie pasów oraz szpalerów.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U i 2MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U;
- 4) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZI;
- 5) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- a) KDGP – teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego,
- b) KDZ – teren drogi publicznej zbiorczej,
- c) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych,
- d) KDW-r – teren drogi wewnętrznej – drogi rowerowej.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków i wiat z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem istniejącej odległości od linii rozgraniczającej pasa drogowego oraz z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie:
 - a) rozbiórki, przebudowy,
 - b) rozbudowy, nadbudowy z zachowaniem ustaleń planu;
- 5) maksymalną wysokość ogrodzeń:
 - a) od strony dróg publicznych – 1,8 m,
 - b) innych niż wymienione w lit. a – 2,0 m;
- 6) dopuszczenie lokalizacji wiat o maksymalnej wysokości 4,0 m i dowolnej geometrii dachów;
- 7) dopuszczenie piwnicy jako dodatkowej kondygnacji;
- 8) zakaz stosowania ogrodzeń przeszłowych żelbetowych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych, z dopuszczeniem betonowych słupów ogrodzeniowych i podmurówki;
- 9) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 10) zakaz stosowania blachy falistej jako materiału elewacji budynków;
- 11) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, szyldów oraz tablic informacyjnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, oraz przepisów niniejszej uchwały.

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

- 1) nakaz, aby oddziaływanie z instalacji związanych z przeznaczeniem terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu ustaleń przepisów odrębnych w zakresie ochrony Obszaru Chronionego Krajobrazu Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra;
- 5) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 308 – Zbiornik międzymorenowy rzeki Kania, poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z § 17 pkt 4 i 5 oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN, kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) w zakresie ochrony przed hałasem tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U i 2MN/U, kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie stosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwości akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych;
- 9) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego, na terenach wskazanych w pkt 6 i 7, poprzez zastosowanie środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie formułuje się ustaleń.

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

- 1) strefę „W” ochrony archeologicznej, w granicach obszaru objętego planem, zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego Otówko AZP 63-28/120;
- 2) w strefie ochrony archeologicznej, dla inwestycji naruszających strukturę gruntu, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami;
- 3) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie formułuje się ustaleń.

§ 9. Nie formułuje się ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału:
 - a) dla terenu MN:
 - w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących – 800 m²,
 - w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej – 400 m² dla jednego budynku;
 - b) dla terenów MN/U:
 - w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub mieszkalno-usługowych wolno stojących – 800 m²,
 - w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej – 400 m² dla jednego budynku;
 - c) dla terenów U – 1000 m²;
- 3) minimalną szerokość frontów działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału:
 - a) dla terenu MN:
 - w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących – 20,0 m,
 - w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej – 14,0 m;
 - b) dla terenów MN/U i U – 20,0 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległej drogi, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału – od 70° do 110°.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. nakaz zgłoszenia do właściwego organu ruchu lotniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) pasy ochrony funkcyjnej o szerokości 7 m 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.

§ 12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży;
- 3) dopuszczenie sytuowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych oraz garaży ścianą bez okien lub drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,05 do 0,9;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 8) maksymalną wysokość budynków – 8,0 m;
- 9) dachy płaskie;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących – 800 m²,
 - b) w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej – 400 m² dla jednego budynku.

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolami 1MN/U i 2MN/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) lokalizację budynków mieszkalno-usługowych wolno stojących;
- 3) zakaz lokalizacji budynków usługowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży;
- 5) dopuszczenie sytuowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych oraz garaży ścianą bez okien lub drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy – liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,05 do 1,05;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 45%;

- 10) maksymalną wysokość budynków – 8,0 m;
- 11) dachy płaskie;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub mieszkalno-usługowych wolno stojących – 800 m²,
 - b) w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej – 400 m² dla jednego budynku.

§ 14. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) na terenach 4U, 5U, 6U zakaz lokalizacji usług: ochrony zdrowia, oświaty i wychowania, pomocy i opieki społecznej, kultury w tym kultury fizycznej i rekreacji, z wyłączeniem pozaszkolnych form edukacji;
- 4) na terenach 1U, 2U dopuszczenie lokalizacji budynków magazynowych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,05 do 1,2;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 8) maksymalną wysokość budynków – 15,0 m;
- 9) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych – 25°;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m².

§ 15. Dla terenu zieleni izolacyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZI, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zieleni izolacyjnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych dojazdowych;
- 2) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych na działce budowlanej, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na jeden lokal użytkowy w budynku mieszkalnym,
 - c) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym,
 - d) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego w budynku usługowym, z zastrzeżeniem lit e,
 - e) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży w budynku usługowym,
 - f) 1 stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych w budynkach magazynowych, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wymaganych stanowisk postojowych w budynkach i wiatach;
- 4) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) dla terenu drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego symbolem KDGP ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) dla terenu drogi publicznej zbiorczej, oznaczonego symbolem KDZ ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury;
- 7) dla terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury;
- 8) dla terenu drogi wewnętrznej – drogi rowerowej, oznaczonego symbolem KDW-r:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie skablowania istniejących sieci 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie formułuje się zasad.

§ 19. 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%.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Mirosław Żywicki

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W GOSTYNIU W REJONIE RONDA JÓZEFA ZEIDLERA I UL. ZACHODNIEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



- OZNACZENIA:**
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
 - TERENY ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO EKSTENSYWNEGO
 - TERENY ROZWOJU USŁUG
 - GRANICA TERENÓW DLA KOTRYCH ZASADNE JEST SPORZĄDZENIE MPZP
 - GRANICA KRZYWIŃSKO OSIECKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
 - PROPONOWANY SYSTEM ZIELENI URZĄDZONEJ I KRAJOBRAZOWEJ

Załącznik nr 1 do
UCHWAŁY NR XIII/180/20
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU
z dnia 17 lutego 2020 r.

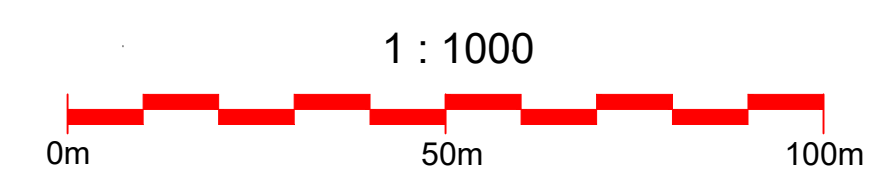
OZNACZENIA:

- granica terenu objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- U tereny zabudowy usługowej
- ZI teren zieleni izolacyjnej
- KDD tereny dróg publicznych dojazdowych
- KDZ teren drogi publicznej zbiorczej
- KDGP teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego
- KDW-r teren drogi wewnętrznej - drogi rowerowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- granica administracyjna miasta
- granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Krzywińskiego-Osieckiego wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chtapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra
- granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 308 - Zbiornik międzymorenowy rzeki Kania
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej
- zidentyfikowane stanowisko archeologiczne Otówko AZP 63-28/120

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach strefy "W" ochrony archeologicznej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego Otówko AZP 63-28/120



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/180/20
Rady Miejskiej w Gostyniu
z dnia 17 lutego 2020 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w Gostyniu w rejonie ronda Józefa Zeidlera i ul. Zachodniej

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:

Do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ronda Józefa Zeidlera i ul. Zachodniej, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, od 20 września 2019 r. do 18 października 2019 r., nie wniesiono uwag.

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

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ronda Józefa Zeidlera i ul. Zachodniej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz 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 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.

Uzasadnienie

UCHWAŁY NR XIII/180/20

RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU

z dnia 17 lutego 2020 r.

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 zaopatrzenia 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 sporządzania 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 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.

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. Do projektu niniejszego planu miejscowego nie złożono uwag.

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