

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR .../.../21
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU
z dnia 2021 r.

Na podstawie uchwały Nr VII/101/19 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 13 czerwca 2019 r. przystąpiono do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Czachorowie. Obszar ww. planu częściowo objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Strefa gospodarcza Czachorowo uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/479/05 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 30 maja 2005 r. Decyzja o przystąpieniu do prac nad ww. planem była efektem analizy zasadności sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którą wykonał Burmistrz Gostynia. Przystąpienie do analizy było skutkiem wniosków złożonych przez Mann+Hummel FT Poland Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Gostyniu oraz Convert PL Sp. z o.o. z siedzibą w Czachorowie. Analiza uwarunkowań, stanu istniejącego, zgodności proponowanych rozwiązań ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz fakt, że optymalny rozwój ww. przedsiębiorstw może nastąpić jedynie na wskazanych terenach pozwala stwierdzić, że podjęcie niniejszej uchwały było uzasadnione. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego służyć ma określeniu sposobu zagospodarowania terenu i jego zabudowy, a także zaplanowaniu optymalnego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, krajobrazowo-przyrodniczych, kulturowych i ekonomicznych.

Stosownie do art. 17 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie, a także na stronie internetowej oraz w biuletynie informacji publicznej o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono także na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. W procedurze sporządzenia planu uwzględniono wszystkie zgromadzone wnioski instytucji, o których mowa w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po zebraniu wniosków, od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do ich rozpatrzenia oraz analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu.

Wykonane koncepcje przedstawiały sposoby zagospodarowania terenu, uwzględniające aspekty środowiskowe, przestrzenne, ekonomiczne i społeczne dotyczące terenu objętego opracowaniem planu. Koncepcje przedstawiały warianty rozwiązań z uwzględnieniem zagwarantowania możliwości zabudowy, która pozwoli na swobodny rozwój sektora produkcji i usług w ramach istniejących terenów tzw. Strefy gospodarczej Czachorowo. Rozważano alternatywne wielkości działek oraz propozycje wewnętrznych rozwiązań komunikacyjnych.

Propozycje sytuowania nowej zabudowy uwzględniają wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne tej przestrzeni. Tereny zwartej zabudowy produkcyjno-usługowej skoncentrowane w oddaleniu od osiedli mieszkaniowych minimalizują transportochłonność układu przestrzennego i ograniczają wydatki gminy na wyposażenie nowych terenów w podstawowe sieci infrastruktury technicznej oraz zapobiegają konfliktom przestrzennym z kolidującymi ze sobą sposobami zagospodarowania terenu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony na podstawie niniejszej uchwały obejmuje obszar o powierzchni ok. 21,9 ha położony w obrębie geodezyjnym Czachorowo, na południowy zachód od Ronda Biznesu w Gostyniu. Obszar ten w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń, zatwierdzonym uchwałą Nr V/54/19 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 7 marca 2019 r., przewidziany jest pod rozwój działalności gospodarczej w tym produkcji składów i usług (P/U) Niniejszy plan uwzględnia parametry zabudowy wskazane w kierunkach rozwoju określonych w studium oraz nawiązuje do ustaleń obowiązujących planów miejscowych opracowanych dla terenów produkcyjno-usługowych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie.

Podstawowym przeznaczeniem, jakie przewidziano dla terenu objętego przedmiotowym planem, są obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa. Uzupełnieniem funkcji jest także teren infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki oraz teren drogi publicznej zbiorczej.

W oparciu o wcześniejsze doświadczenia, związane z realizacją innych obowiązujących planów miejscowych, ustalono, że określenie minimalnej powierzchni działki, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej umożliwi skuteczne kształtowanie ładu przestrzennego na terenie objętym planem.

Na terenie objętym opracowaniem, ustalono parametry dające możliwość rozwoju produkcji i usług przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i nawiązaniu

parametrami projektowanych budynków do istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej zlokalizowanej w sąsiedztwie. W tym celu ustalono maksymalną wysokość zabudowy do 38 m oraz ustalono maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy do 60%, a powierzchnia biologicznie czynna ustalona została na poziomie min. 20%.

Obsługa komunikacyjna terenów w granicach planu realizowana będzie z przyległych dróg zlokalizowanych na obszarze planu oraz poza obszarem planu oraz dojazdów stosownie do przepisów odrębnych.

Wymagania ochrony środowiska zachowano poprzez wykluczenie możliwości realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Dopuszczono również zastosowanie systemów wykorzystujących źródła czystej energii. Istotnym celem ustaleń planu było także zapewnienie ochrony środowiska poprzez odpowiednie nakazy i zakazy w zakresie ochrony przed hałasem, gospodarki odpadami czy zaopatrzenia w energię cieplną.

W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty zabytkowe. Zlokalizowany jest jednak zespół zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr 20 w obrębie którego występują stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego określono zasady ochrony poprzez zachowanie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z czym nie określono ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez wskazanie konieczności zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową oraz zapisy umożliwiające realizację pochylni poza liniami zabudowy. Ponadto w planie brak ustaleń, które mogłyby mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.

W projekcie planu uwzględniono przebieg istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz zapewniono możliwość jej rozbudowy, budowy i remontów.

Ustalenia projektu planu nie wpłyną negatywnie na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone uzgodnieniem z właściwymi organami.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Gostyń oraz uchwała 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 obowiązujących na terenie miasta i gminy Gostyń wskazują, że obszar opracowania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Czachorowie częściowo objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Strefa gospodarcza Czachorowo uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/479/05 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 30 maja 2005 r., który zachowuje aktualność. Pozostała część terenu objętego niniejszą procedurą nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVII/535/14 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 9 maja 2014 r. zachowują aktualność. Zmieniające się uwarunkowania gospodarcze przyczyniły się do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonej w 2019 r. Ustalenia studium wskazują dla omawianego terenu kierunki rozwoju działalności gospodarczej w tym produkcji składów i usług (P/U).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Czachorowie sporządzono w celu ograniczenia niekorzystnych skutków niekontrolowanego rozwoju zabudowy. Ww. plan reguluje parametry zabudowy uwzględniając skorygowaną funkcję rozwoju terenu (w tym maks. wysokość zabudowy, maks. powierzchnia zabudowy, min. i maks. intensywność zabudowy, min. powierzchnię nowo wydzielonej działki). Przewidziano także ustalenia dotyczące min. liczby miejsc postojowych, tak aby w pełni zabezpieczyć zapotrzebowanie w tym zakresie.

Na skutek uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Czachorowie ulegnie zmianie przeznaczenie terenu. Przewiduje się, że wartość terenu powinna wzrosnąć. Wystąpi możliwość pobrania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Projekt planu przewiduje poszerzenie drogi publicznej w związku z czym wystąpi konieczność poniesienia nakładów finansowych. Wystąpi również konieczność wykupu gruntów na ten cel. W dalszej perspektywie, po realizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami planu, dochodem dla gminy będą opłaty z tytułu podatku od nieruchomości od obiektów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową.

Projekt planu przekazany został do opiniowania i uzgadniania stosownie do art. 17 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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 2021 r. poz. 247 ze zm.). Wniesione w opiniach i uzgodnieniach uwagi zostały uwzględnione w projekcie planu, w zakresie zgodnym z obowiązującymi przepisami prawa.

Projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zostanie wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia zorganizowana zostanie publiczna dyskusja nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. W terminie przewidzianym na zbieranie uwag, wynikającym z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wniesiono uwagę dotyczącą zwiększenia wysokości budynków z 24 m na 38 m. Zarządzeniem Burmistrza Gostynia Nr 654/2021 z 20 października 2021 r. uwaga została uwzględniona. Rozstrzygnięcie spowodowało konieczność ponowienia procedury w zakresie uzgodnień projekt planu oraz ponowne wyłożenie do wglądu publicznego.

Zarówno na etapie redagowania planu, jak i rozstrzygnięcia wniosków i opinii rozpatrywano różne warianty rozwiązań planistycznych. Przyjęto rozwiązania optymalne, będące kompromisem pomiędzy interesem publicznym, a postulatami zainteresowanych.

W procedurze sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Czachorowie, zapewniono udział społeczeństwa zgodnie z przepisami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zostały/nie zostały wniesione uwagi i wnioski w zakresie odpowiadającym art. 40 ww. ustawy dotyczących merytorycznej treści projektu planu, w tym zagadnień dotyczących ochrony środowiska.

Na wszystkich etapach prowadzenia procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Czachorowie, w tym na etapie przyjmowania wniosków i uwag do projektu planu uwzględniono konieczność ochrony i przetwarzania danych osobowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla gruntów rolnych klasy IIIa o łącznej powierzchni 5,2811 ha, położonych na obszarze objętym planem, uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze, na mocy decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr SZ.tr.602.133.2021 z dnia 20 lipca 2021 r.

W związku z powyższym, wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Czachorowie zostanie przedłożony do uchwalenia Radzie Miejskiej w Gostyniu.