

UCHWAŁA NR XXXV/436/22
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU

z dnia 10 marca 2022 r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w Czachorowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Gostyniu uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Czachorowie, zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że nie narusza on 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.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Czachorowie” opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

3. Teren objęty planem położony jest w obrębie geodezyjnym Czachorowo, na południowy zachód od Ronda Biznesu w Gostyniu, a jego granice określone zostały na rysunku planu wymienionym w ust. 2 pkt 1.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej tereny, za wyjątkiem pochylni oraz elementów architektonicznych, takich jak okap i gzyms, wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 0,8 m, a także, takich jak balkon, wykusz, schody, taras i inne detale wystroju architektonicznego budynku, wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 2,0 m;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków i okładzin.

§ 3. 1. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolami określonymi w § 4;

5) linie wymiarowe charakterystycznych odległości.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, mające znaczenie informacyjne:

- 1) zespół zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
- 2) urządzenia wodne;

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) E – teren infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 3) KDZ – teren drogi publicznej zbiorczej.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 2) wysokości ustalone w Rozdziale 2 dotyczą kondygnacji nadziemnych;

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami 1P/U i 2P/U zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 2) nakaz zagospodarowania mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) pozyskiwanie energii cieplnej przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności,
 - b) dopuszczenie stosowanie ogrzewania gazowego, elektrycznego oraz systemów wykorzystujących źródła odnawialne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) wszelkie ingerencje w środowisko gruntowo-wodne dla potrzeb lokalizacji obiektów budowlanych należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu – powierzchnię biologicznie czynną dla terenów oznaczonych symbolami 1P/U i 2P/U należy zagospodarować zielenią w taki sposób, aby zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu zlokalizowany jest obszar zespołu zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr 20 w obrębie którego występują stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) na terenie ochrony konserwatorskiej zespołu zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, dla inwestycji związanych z robotami ziemnymi, obowiązują przepisy odrębne z zakresie ochrony i opieki nad zabytkami;
- 3) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak terenów i obiektów wymagających takich ustaleń.

§ 9. Nie podejmuje się ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak terenów wymagających takich ustaleń.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy określono w Rozdziale 2;
- 2) zasady wydzielania działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą działek wydzielanych pod dojścia, dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między nieruchomościami oraz powiększenia działki budowlanej.

§ 11. Nie podejmuje się ustaleń dotyczących 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 ze względu na brak terenów i obiektów wymagających takich ustaleń.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów;
- 2) ustala się szerokości nowo wydzielanych działek:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami 1P/U i 2P/U – min. 40,0 m,
 - b) dla terenów, dla których plan nie ustala szerokości frontów, dopuszcza się dowolną szerokość frontów nowo wydzielonych działek;
- 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący 60° – 90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub na zakończeniach dojazdów.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami 1P/U i 2P/U zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) nakazuje się, przy realizacji nowych inwestycji, stosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych uwzględniających wymogi ochrony wód podziemnych ze względu na lokalizację obszaru objętego opracowaniem planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 308 (Zbiornik międzymorenowy rzeki Kani);
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia droga publiczna zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ;
- 2) w obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
 - a) dla obiektów produkcyjnych, magazynowych i składowych – min. 1 stanowisko postojowe na pięciu zatrudnionych, wliczając stanowiska postojowe w garażach,
 - b) dla obiektów i lokali usługowych – min. 1 stanowisko na 100,0 m² powierzchni użytkowej, wliczając stanowiska postojowe w garażach,
 - c) powierzchnie użytkowe, o których mowa w lit b, dotyczą części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych i garaży,
 - d) zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych na terenach przewidzianych pod powierzchnią biologicznie czynną w obrębie poszczególnych działek budowlanych,
 - e) należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się powiązanie obszaru planu z istniejącym i projektowanym układem sieci wodociągowej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę istniejącej sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzanie ścieków z terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym w szczególności odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów, studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwościami funkcji odparowującej i rozsączającej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji kołowej, placów składowych i innych terenów, do gruntu po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się obsługę poprzez istniejące i projektowane linie kablowe podziemne nn przyłączone do sieci SN poprzez istniejące i projektowane elektroenergetyczne stacje transformatorowe,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów;
- 7) w zakresie sieci telefonicznej ustala się adaptację i rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej;
- 8) dla zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się dopuszczenie wykorzystania źródeł grzewczych na paliwo stałe, gazowe, płynne z zastrzeżeniem § 6 pkt 4;
- 9) w zakresie melioracji wodnej:
- a) ustala się, w przypadku wystąpienia kolizji z planowanymi inwestycjami, przebudowę urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnej, celem zachowania przepływu wód i warunków wodnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się realizację nowych urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 10) dopuszcza się lokalizację na obszarze planu urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą terenu objętego planem;
- 11) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia technicznego, kolidujących z projektowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 15. Nie podejmuje się ustaleń dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P/U i 2P/U:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji usług: ochrony zdrowia, oświaty i wychowania, pomocy społecznej, kultury i sportu;
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 20 000 m², z zastrzeżeniem § 10 pkt 2;
 - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;

- d) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
 - e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - min. 0,01,
 - maks. 1,8;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - g) wysokość budynków – maks. 38,0 m;
 - h) wysokość budowli, urządzeń i obiektów technologicznych – maks. 40,0 m z wyłączeniem wolno stojących masztów i wież antenowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - i) geometria dachów: zezwala się na wszelkie rozwiązania;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z § 14.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E:

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 30,0 m²,
 - b) powierzchnia zabudowy – maks. 80% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - min. 0,01,
 - maks. 0,8;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy kubaturowej – maks. 4,0 m,
 - f) maksymalna wysokość nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) geometria dachów: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej zbiorczej;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

§ 19. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

**Rozdział 3.
Przepisy końcowe**

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.

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

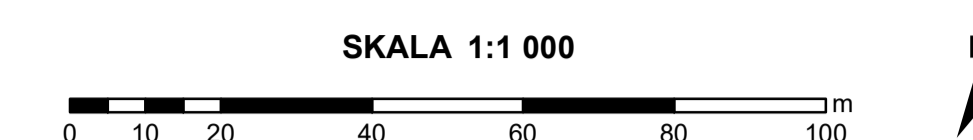
Przewodniczący Rady
Miejskiej

Mirosław Żywicki

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W CZACHOROWIE

ZALĄCZNIK NR 1



DO UCHWAŁY NR XXXVI/436/22 RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU
Z DNIA 10 MARCA 2022 r.



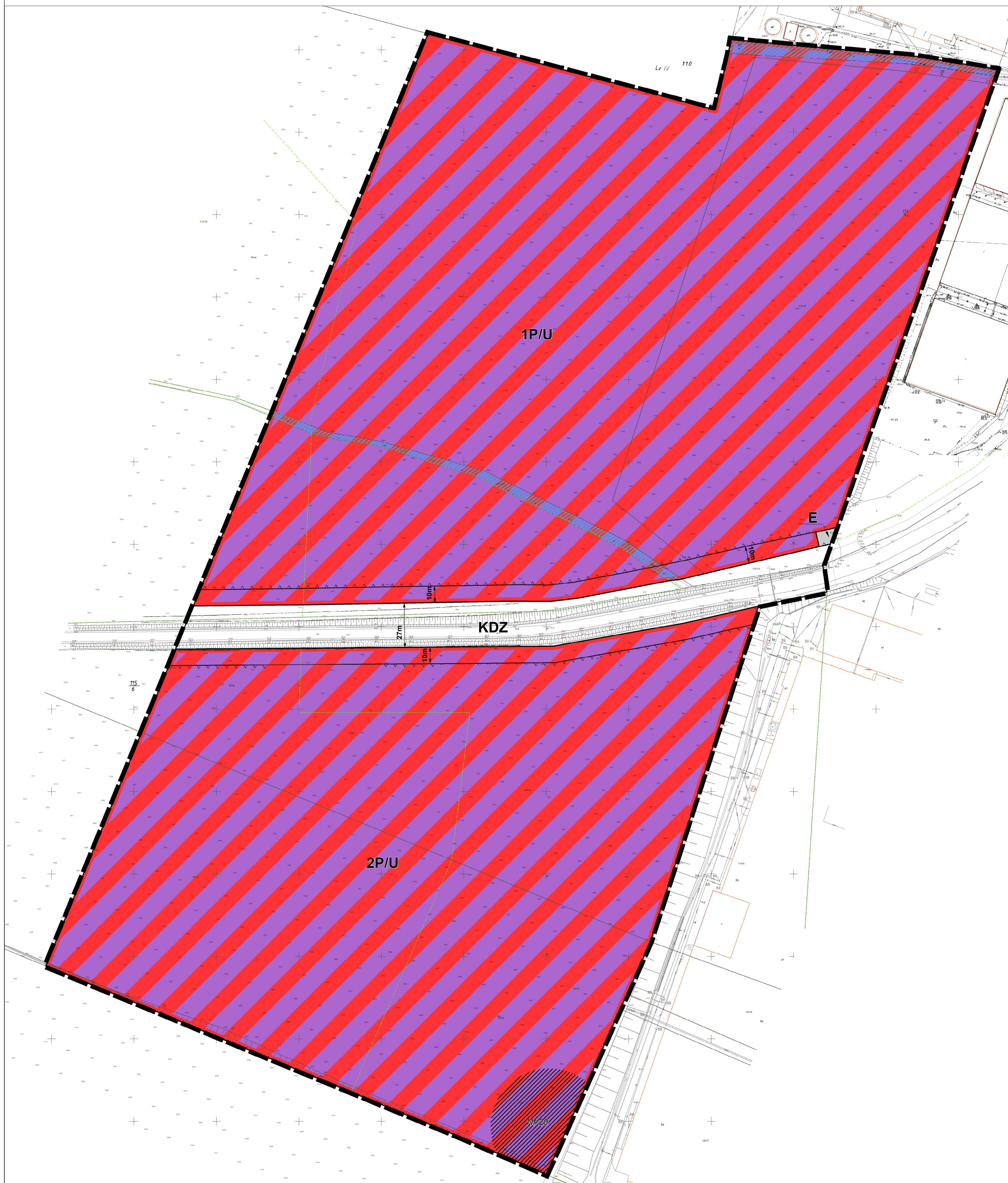
I. USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- - - NIENAPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 1P/U** TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- E** TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ W ZAKRESIE ELEKTROENERGETYKI
- KDZ** TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ZBIORCZEJ
- 10m LINIE WYMIAROWE CHARAKTERYSTYCZNYCH ODLEGŁOŚCI

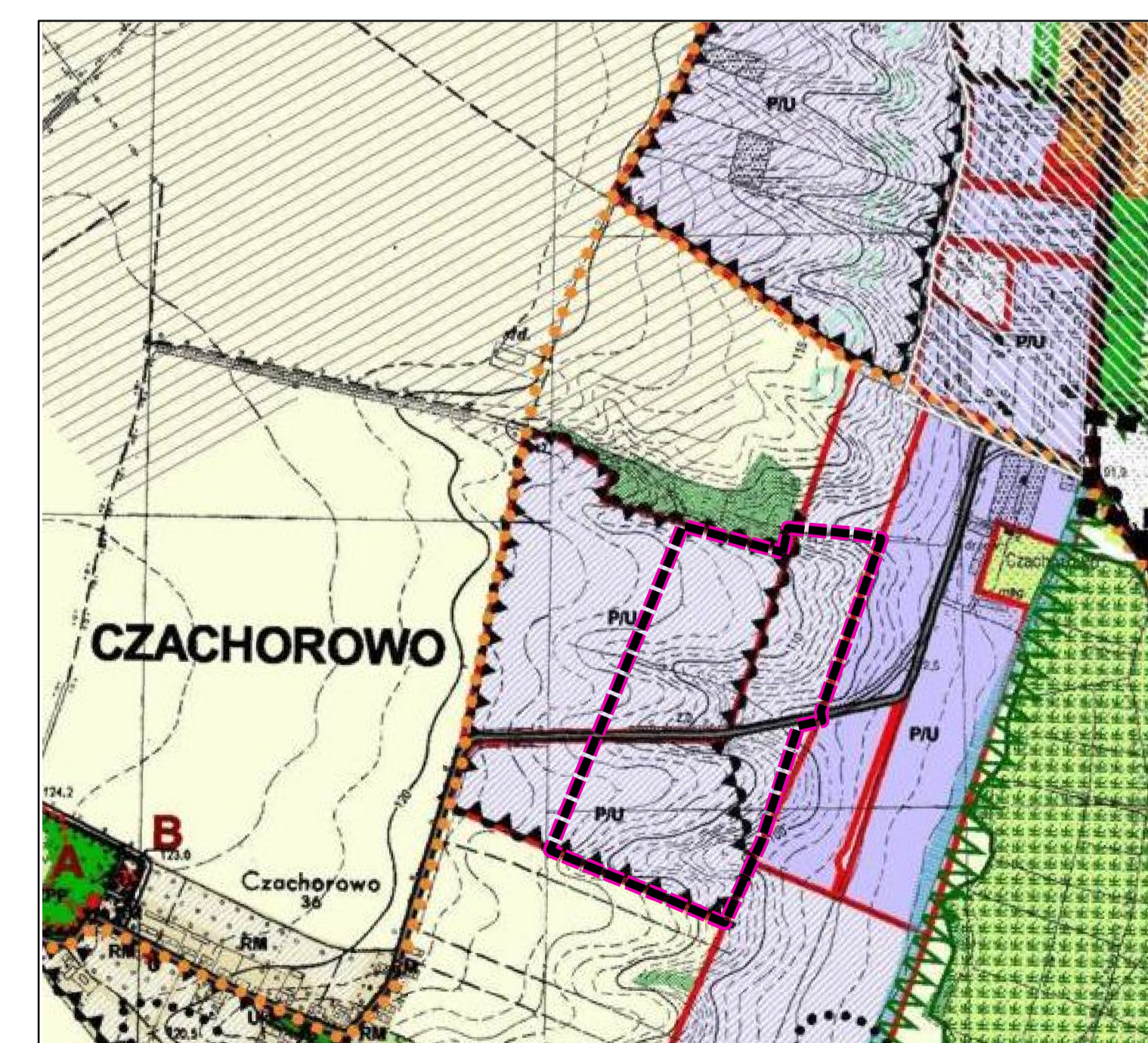
II. INFORMACJE

-  ZESPÓŁ ZE WIDENCJONOWANYCH STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
-  URZĄDZENIA WODNE


CAŁY OBSZAR MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH - GZWP 308 - ZBIORNIK MIĘDZYMORENOWY RZEKI KANI



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOSTYŃ



OBJAŚNIENIA:

-  OBSZAR OBJĘTY OPRACOWANIEM PLANU
- 1P/U** TERENY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W TYM PRODUKCJI SKŁADÓW I USŁUG
- GRANICA TERENÓW DLA KTÓRYCH ZASADNE JEST SPORZĄDZENIE MPZP
- DROGI POWIATOWE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXV/436/22

Rady Miejskiej w Gostyniu

z dnia 10 marca 2022 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w Czachorowie

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Gostyniu rozstrzyga, co następuje:

Do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Czachorowie, wyłożonego do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, od 27 sierpnia 2021 r do 30 września 2021 r., wniesiono jedną uwagę.

Przedmiotowa uwaga, dotycząca zmiany maksymalnej wysokości budynków z 24 m na 38 m, na terenach oznaczonych symbolami: 1P/U i 2P/U, została przez Burmistrza Gostynia uwzględniona, co należy uznać za właściwe rozstrzygnięcie.

Do wyłożonego ponownie, od 1 grudnia 2021 r. do 29 grudnia 2021 r., projektu niniejszego planu miejscowego nie wniesiono uwag, zatem nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Czachorowie, 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 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 305 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.

3. Zadania w zakresie rozbudowy drogi gmina Gostyń będzie realizowała zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXV/436/22
Rady Miejskiej w Gostyniu
z dnia 10 marca 2022 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

UCHWAŁY NR XXXV/436/22 RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU z dnia 10 marca 2022 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w Czachorowie

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 2022 r. poz. 503) ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie, a także ogłoszono 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, w szczególności takie jak: pompy ciepła, kolektory słoneczne, energię elektryczną. 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 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 parkingowych, tak aby w pełni zabezpieczyć zapotrzebowanie na miejsca postojowe i parkingowe.

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. 2373 z późn. 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, został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia zorganizowana została 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 Nr 654/2021 Burmistrza Gostynia 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 rozstrzygania 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 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 został skierowany przez Burmistrza Gostynia do przedstawienia Radzie Miejskiej w Gostyniu w celu jego uchwalenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Mirosław Żywicki