

UCHWAŁA NR LV/625/23
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU

z dnia 19 października 2023 r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w Gostyniu w rejonie ul. Starogostyńskiej i ul. Leśnej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXVII/457/22 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gostyniu w rejonie ul. Starogostyńskiej i ul. Leśnej, Rada Miejska w Gostyniu uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gostyniu w rejonie ul. Starogostyńskiej i ul. Leśnej, 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” – stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gostyniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące 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 – stanowiąca załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu w postaci dokumentu elektronicznego – stanowiące załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) 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;
- 2) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków, określonych po obrysie zewnętrznym budynku, do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchni terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U-P, 2U-P;
- 2) teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ.

§ 4. W planie nie ustala się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu ze względu na brak terenów wymagających takich ustaleń;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak terenów wymagających takich ustaleń;

- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak terenów wymagających takich ustaleń;
- 4) 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;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

§ 5. 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 tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 4) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu.

§ 6. 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) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 5) dopuszczenie zastosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwość akustyczną terenów zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 6) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 308 – Zbiornik międzymorenowy rzeki Kani, poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z § 13 pkt 4 i 5 oraz poprzez zachowanie przepisów odrębnych.

§ 7. 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: 2000 m², z zastrzeżeniem §5 pkt 4;
- 3) minimalną szerokość frontów działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału: 40,0 m, z zastrzeżeniem §5 pkt 4;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległej drogi, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału – od 70° do 110°.

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

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego i związanej z tym konieczności zapewnienia bezpieczeństwa

ruchu kolejowego, a także zapewnienia eksploatacji linii kolejowej oraz działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu uwarunkowań wynikających z położenia części obszaru objętego planem w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody, wskazanej na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Dla terenu usług lub produkcji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-P ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych produkcyjnych, magazynowych, składów;
- 2) lokalizację obiektów budowlanych usługowych, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) zakaz lokalizacji usług zdrowia i oświaty;
- 5) dopuszczenie lokalizacji w ramach jednej działki budowlanej jednego lub kilku rodzajów obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 1 i 2;
- 6) dopuszczenie lokalizacji wiat o maksymalnej wysokości 20,0 m i dowolnej geometrii dachów;
- 7) dopuszczenie sytuowania budynków 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;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy – liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,05 do 3,0;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej;
- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 11) maksymalną wysokość budynków – 20,0 m;
- 12) maksymalną wysokość budowli – 40,0 m;
- 13) dowolną geometrię dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m².

§ 10. Dla terenu usług lub produkcji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U-P ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych produkcyjnych, magazynowych, składów;
- 2) lokalizację obiektów budowlanych usługowych, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) zakaz lokalizacji usług zdrowia i oświaty;
- 5) dopuszczenie lokalizacji w ramach jednej działki budowlanej jednego lub kilku rodzajów obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 1 i 2;
- 6) dopuszczenie lokalizacji wiat o maksymalnej wysokości 20,0 m i dowolnej geometrii dachów;
- 7) dopuszczenie sytuowania budynków 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;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy – liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,05 do 3,0;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej;
- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 11) maksymalną wysokość budynków – 35,0 m;

- 12) maksymalną wysokość budowli – 60,0 m;
- 13) dowolną geometrię dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m².

§ 11. Dla terenu drogi publicznej zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej zbiorczej KDZ (ulicy Leśnej) oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu (ulicy Starogostyńskiej);
- 2) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych na działce budowlanej, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) jedno stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej, w tym handlowej, jednak nie mniej niż trzy stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych,
 - b) jedno stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej dla funkcji produkcyjnej, jednak nie mniej niż trzy stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych,
 - c) jedno stanowisko postojowe na 300 m² powierzchni użytkowej dla funkcji magazynowej i składowej jednak nie mniej niż jedno stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych w zabudowie składów i magazynów;
- 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.

§ 13. 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:
 - a) z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z istniejących własnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych,
 - c) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dla zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych nakazuje się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) dopuszcza się lokalizację na obszarze planu urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą terenu objętego planem.

§ 14. 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%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Mirosław Żywicki

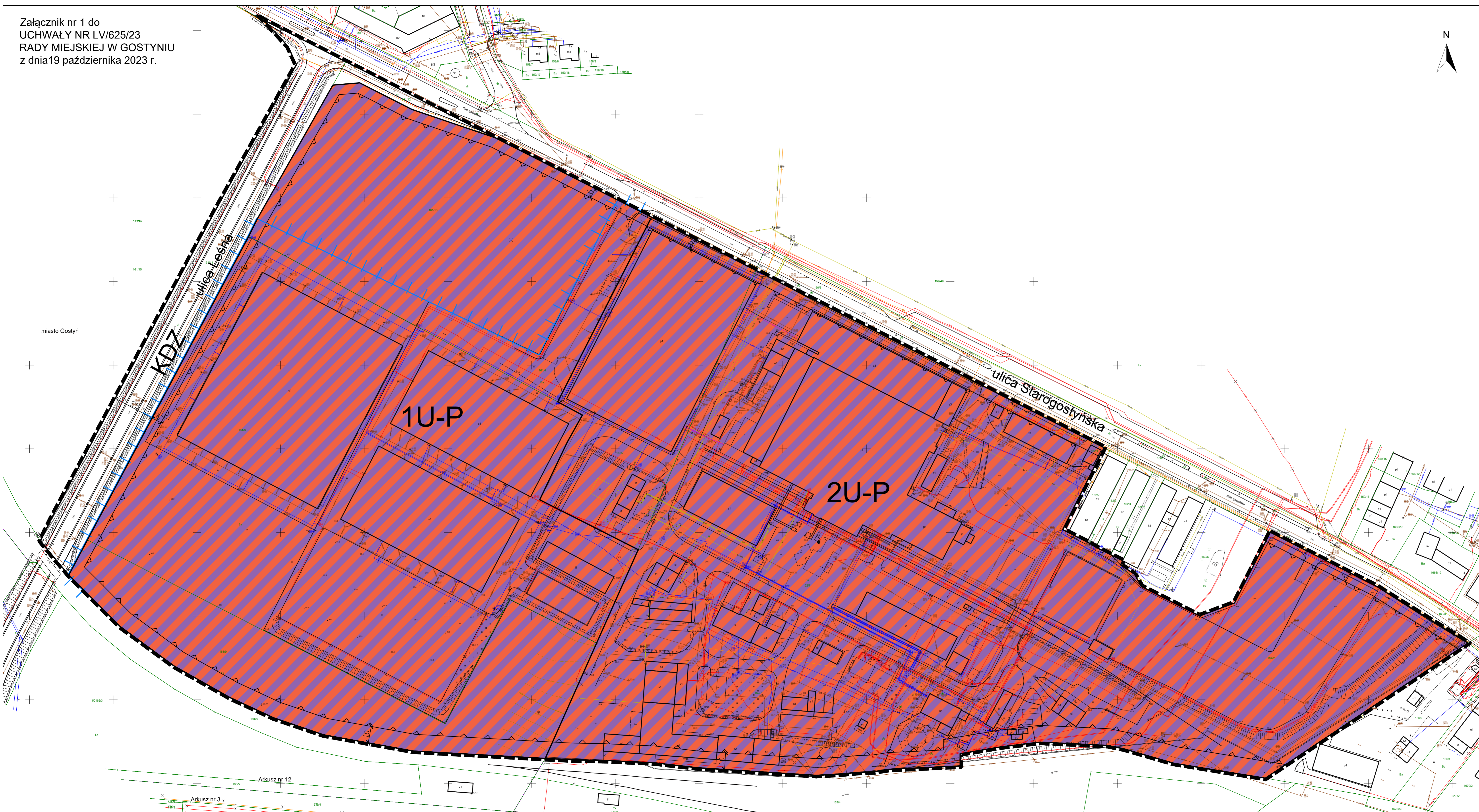
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W GOSTYNIU W REJONIE UL. STAROGOSTYŃSKIEJ I UL. LEŚNEJ

Załącznik nr 1 do
UCHWAŁY NR LV/625/23
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU
z dnia 19 października 2023 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY GOSTYŃ



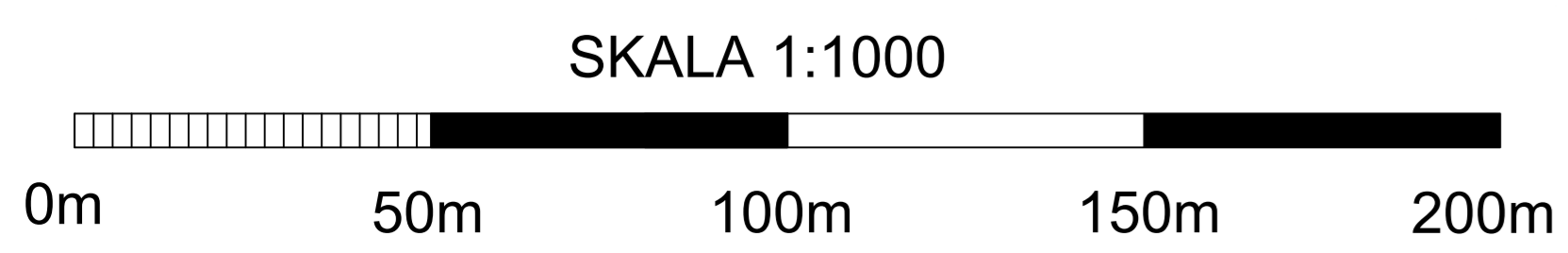
- OZNACZENIA:
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
 - TERENY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARZEJ W TYM PRODUKCJI I USŁUG
 - TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARZEJ W TYM PRODUKCJI, SKŁADÓW I USŁUG
 - TERENY LASÓW
 - TERENY KOLEI - TERENY ZAMKNIĘTE
 - DROGI GMINNE
 - PROPONOWANE DROGI ROWEROWE
 - NIECZYNNĄ LINIA KOLEJOWA W GRANICACH TERENU OBJĘTEGO CZWARTĄ ZMIANĄ STUDIUM
 - PROPONOWANY SYSTEM ZIELENI URZĄDZONEJ I KRAJOBRAZOWEJ



- Oznaczenia
- Granica obszaru objętego planem
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - Tereny usług lub produkcji
 - Teren drogi publicznej zbiorczej

- Oznaczenia informacyjne
- Granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody
- Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 308 - Zbiornik międzymorenowy rzeki Kani

Układ współrzędnych PL2000(6)
Mapa zasadnicza została wydana na podstawie licencji numer GN.GK.6642.607.2022_3004_P z dnia 14 czerwca 2022 r. przez Starostę Gostyńskiego



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LV/625/23
Rady Miejskiej w Gostyniu
z dnia 19 października 2023 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gostyniu w rejonie
ul. Starogostyńskiej i ul. Leśnej

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), Rada Miejska w Gostyniu rozstrzyga, co następuje:

Do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gostyniu w rejonie ul. Starogostyńskiej i ul. Leśnej, po wyłożeniu do wglądu publicznego, od 18 sierpnia 2023 r. do 18 września 2023 r., w terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu, tj. do 5 września 2023 r. nie wniesiono uwag.

W związku z powyższym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gostyniu w rejonie ul. Starogostyńskiej i ul. Leśnej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 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 2023 r. poz. 40 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 1270 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 4 do uchwały Nr LV/625/23
Rady Miejskiej w Gostyniu
z dnia 19 października 2023 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 LV/625/23

RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU

z dnia 19 października 2023 r.

Burmistrz Gostynia przystąpił do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gostyniu w rejonie ul. Starogostyńskiej i ul. Leśnej na podstawie Uchwały Nr XXXVII/457/22 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 28 kwietnia 2022 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 2023 r. poz. 977 ze zm.).

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 zamieścił obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gostyniu. W tym terminie ogłoszenia ukazały się także w gazecie „Życie Gostynia” nr 20/2022 z 17 maja 2022 r. 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 2023 r. poz. 1094 ze zm.) Burmistrz Gostynia wystąpił pismem nr RGM.PP.6721.1.2022 z 13 maja 2022 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 nie występują grunty rolne klas I-III, które wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne; w jego granicach występują grunty leśne, na które Decyzją Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DR-I.7151.40.2023 z dnia 26 lipca 2023 r. uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia 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, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, wprowadzenie nakazu zapewnienia stanowisk 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 z 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 z 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. Umożliwi rozbudowę istniejącego zakładu producenta opakowań szklanych. Obsługa komunikacyjna realizowana będzie poprzez istniejące drogi publiczne, zlokalizowane poza obszarem objętym planem.

Na obszarze projektu planu występują grunty leśne niestanowiące własności Skarbu Państwa na działkach o nr ewid.: 161/9, 161/13 w Gostyniu, które uzyskały zgodę Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DR-I.7151.40.2023 na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Brak jest natomiast gruntów rolnych klas I-III.

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 z uwagi na potrzebę rozwoju i rozbudowy istniejącego zakładu producenta opakowań szklanych. 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.

Załącznik nr 4, utworzony w wersji elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz obejmuje następujące dane przestrzenne:

1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

2) atrybuty zawierające informacje o akcie;

3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Projekt planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii i uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 lipca 2023 r. do 22 sierpnia 2023 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Gostyniu. W dniu 2 sierpnia 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 5 września 2023 r.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z przeprowadzeniem wyżej opisanej, procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), przyjęcie uchwały dla przedmiotowego terenu uznaje się za uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Mirosław Żywicki