

UCHWAŁA NR LVII/662/23
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU

z dnia 14 grudnia 2023 r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w Gostyniu przy ul. Leszczyńskiej**

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 z zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXI/385/21 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gostyniu przy ul. Leszczyńskiej, Rada Miejska w Gostyniu uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gostyniu przy ul. Leszczyńskiej, 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 – stanowiące 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) 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 usługowe;
- 3) 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;
- 4) działce – należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków na działce, określonych po obrysie zewnętrznym budynku, do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym zlokalizowane na działce, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków 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 przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczony symbolem MN/U;
- 2) teren usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, oznaczony symbolem US/ZP;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP.

§ 4. W planie nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak terenów wymagających takich ustaleń;
- 2) 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;
- 3) zasad kształtowania krajobrazu ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 6) 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 wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, z wyłączeniem strefy, o której mowa w §7 pkt 1;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie:
 - a) rozbiórki, przebudowy,
 - b) rozbudowy, nadbudowy z zachowaniem ustaleń planu;
- 4) zasady wydzielania nowych działek, nie dotyczą wydzielania działek pod dojeżdża, dojeżdży, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, a także na uzupełnienie lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 5) zakaz stosowania blachy falistej jako materiału elewacji budynków;
- 6) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, szyldów oraz tablic informacyjnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszej uchwały;
- 7) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie części obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 308 „Zbiornik międzymorenowy rzeki Kani”, poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z § 12 pkt 4 i 5 oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U, kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo-usługowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie stosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwość akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych;

5) zakaz lokalizacji reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów skierowanych do użytkowników drogi krajowej nr 12 lub mogących rozpraszać ich uwagę, z zachowaniem przepisów odrębnych.

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

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - cmentarza żydowskiego, oznaczonej graficznie na rysunku planu, wpisanej do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - cmentarza żydowskiego dopuszczenie odtworzenia historycznego ogrodzenia, jego remontu i wymiany oraz dopuszczenie posadowienia tablicy upamiętniającej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak terenów i obiektów wymagających takich ustaleń.

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

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) lokalizację budynków mieszkalno-usługowych wolnostojących;
- 3) dopuszczenie lokalizacji w ramach jednej działki budowlanej jednego lub kilku rodzajów budynków, o których mowa w pkt 1 i 2;
- 4) lokalizację budynków usługowych z zakazem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży;
- 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 – od 0,05 do 1,2;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki;
- 10) maksymalną wysokość budynków – 9,0 m;
- 11) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 12) dowolną geometrię dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 1000 m².

§ 9. Dla terenu usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem US/ZP ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń sportowo-rekreacyjnych – placów zabaw, placów do gier, ścieżki zdrowia, siłowni zewnętrznych, parków linowych itp.,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) wiat o maksymalnej wysokości 4,0 m i dowolnej geometrii dachu,

d) tężni;

3) zakaz lokalizacji:

- a) stanowisk postojowych,
- b) budynków.

§ 10. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP, ustala się:

- 1) zachowanie zieleni parkowej;
- 2) zakaz lokalizacji nowych i tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń §7.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu, na dotychczasowych zasadach;
- 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;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wymaganych stanowisk postojowych w budynkach i wiatach;
- 4) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, z wyłączeniem strefy, o której mowa w §7 pkt 1;
- 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 do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dla zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych nakaz stosowania 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.

§ 13. 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 1%.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.

§ 15. 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 OBSZARU POŁOŻONEGO W GOSTYNIU PRZY UL. LESZCZYŃSKIEJ

Załącznik nr 1 do
UCHWAŁY NR LVII/662/23
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU
z dnia 14 grudnia 2023 r.



Oznaczenia

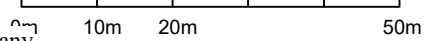
- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej
- teren usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej
- teren zieleni urządzonej
- strefa ochrony konserwatorskiej - cmentarz żydowski

Oznaczenia informacyjne

- granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 308 "Zbiornik międzymorenowy rzeki Kanj"
- Id: 6043486D-8D8C-4E7A-90FF-4ED1A8EB7019. Podpisany

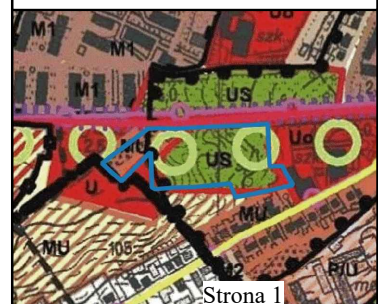


SKALA 1:1000



- granica obszaru objętego planem
- TERENY BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO Z USŁUGAMI
- TERENY USŁUG
- TERENY USŁUG OŚWIATY
- TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- TERENY ROZWOJU FUNKCJI MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- PROPOZYCYJNY SYSTEM ZIELENI URZĄDZONEJ I KRAJOBRAZOWEJ
- ISTNIEJĄCA SIĘĆ DROGOWA:
- DROGI KRAJOWE
- DROGI POWIATOWE
- PROPOZYCYJNE DROGI ROWEROWE
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - B

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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVII/662/23
Rady Miejskiej w Gostyniu
z dnia 14 grudnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gostyniu
przy ul. Leszczyńskiej

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 przy ul. Leszczyńskiej, po wyłożeniu do wglądu publicznego, od 13 października 2023 r. do 10 listopada 2023 r., w terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu, tj. do 24 listopada 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 przy ul. Leszczyńskiej, 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 LVII/662/23
Rady Miejskiej w Gostyniu
z dnia 14 grudnia 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 LVII/662/23

RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU

z dnia 14 grudnia 2023 r.

Burmistrz Gostynia przystąpił do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gostyniu przy ul. Leszczyńskiej na podstawie Uchwały Nr XXXI/385/21 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 25 listopada 2021 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.). Na terenie objętym projektem planu obowiązują ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Gostyniu w rejonie ulicy Powstańców Wlkp. i ul. Strzeleckiej (obręb geodezyjny Gostyń i Brzezie) - Uchwała Nr XXII/193/04 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 5 marca 2004 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 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 2023 r. poz. 1094) Burmistrz Gostynia wystąpił pismem nr PPOS.6721.1.2021 z 10 grudnia 2021 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 oraz grunty leśne, które wymagają uzyskania zgody 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 oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych, wprowadzenie nakazu zapewnienia stanowisk postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, 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. Projektowany sposób zagospodarowania umożliwi wykonanie rewitalizacji istniejącego parku. Obsługa komunikacyjna realizowana będzie poprzez istniejące drogi publiczne, na dotychczasowych zasadach.

W uchwale nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na ich zakres stanowiący, w ramach wydzielonych terenów, własność jednego właściciela.

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 rewitalizacji parku miejskiego. 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 w niniejszym uzasadnieniu na str. 2 zakresem dostępności dla ww. osób uwzględniono także wymagania w pozostałych zakresach poprzez umożliwienie m.in. skorzystania ze środków wspierających komunikację, 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.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii i uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 października 2023 r. do 10 listopada 2023 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Gostyniu. W dniu 26 października 2023 r. odbędzie się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 24 listopada 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