

**UCHWAŁA NR LX/690/24**  
**RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU**

z dnia 7 marca 2024 r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gostyniu i w Brzeziu w rejonie al. Niepodległości oraz ul. Leszczyńskiej – część A**

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.) i 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 XLV/508/22 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gostyniu i w Brzeziu w rejonie al. Niepodległości oraz ul. Leszczyńskiej, Rada Miejska w Gostyniu uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gostyniu i w Brzeziu w rejonie al. Niepodległości oraz ul. Leszczyńskiej, zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż 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, 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 gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje, niezależnie od ich proporcji;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) działce – należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu 12°;
- 5) 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 dopuszcza się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku lub wiaty;
- 6) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia pełna stanowi mniej niż 40% na każdy metr bieżący ogrodzenia;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce, określonych po obrysie zewnętrznym budynku oraz powierzchnię zajętą przez wiaty, wyznaczoną po zewnętrznym obrysie konstrukcji obiektu; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynki w stanie wykończonym zlokalizowane na działce, 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, daszki;

- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem MWW-U;
- 3) teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ;
- 4) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL;
- 5) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD.

**§ 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 w obszarze ograniczonym przez wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) tablic informacyjnych,
  - b) szyldów o maksymalnej powierzchni do 3 m<sup>2</sup> na jednej działce na terenach MNW-U oraz MWW-U,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) ogrodzeń wyłącznie ażurowych,
  - e) dojazdów, dojazdów;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
  - b) blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
- 4) zasady wydzielania nowych działek, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod dojeżdżalnię, dojeżdżalnię, obiekty infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, a także na uzupełnienie lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości.

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

- 1) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach MNW-U oraz MWW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

**§ 7.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW-U i 2MNW-U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego, jednego budynku gospodarczo-garażowego i jednej wiaty;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w układzie wolnostojącym;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego – 60 m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalną powierzchnię zadaszania wiaty – 50 m<sup>2</sup>;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – od 0,01 do 0,9;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 40%;
- 8) maksymalną wysokość:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych: 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 5,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dla wiat: 4,0 m;
- 9) geometrię dachów: płaskie;
- 10) lokalizację w granicach działki miejsc postojowych dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 800 m<sup>2</sup>;
- 12) obsługę komunikacyjną terenów:
  - a) 1MNW-U z drogi publicznej lokalnej 2KDL oraz z drogi publicznej dojazdowej 1KDD,
  - b) 2MNW-U z dróg publicznych lokalnych 2KDL i 3KDL oraz z drogi publicznej dojazdowej 1KDD;
- 13) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki.

**§ 8.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MNW-U i 4MNW-U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego, jednego budynku gospodarczo-garażowego i jednej wiaty;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w układzie wolnostojącym;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego – 60 m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalną powierzchnię zadaszania wiaty – 50 m<sup>2</sup>;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – od 0,01 do 0,9;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30%;

- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 40%;
- 8) maksymalną wysokość:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych: 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 5,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dla wiat: 4,0 m;
- 9) geometrię dachów: strome o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° (nie dotyczy przekryć lukarn, kaferków, wykuszy, ryzalitów i ganków) lub płaskie;
- 10) lokalizację w granicach działki miejsc postojowych dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 800 m<sup>2</sup>;
- 12) obsługę komunikacyjną terenów:
  - a) 3MNW-U z drogi publicznej lokalnej 3KDL oraz z dróg publicznych dojazdowych 2KDD i 3KDD,
  - b) 4MNW-U z drogi publicznej dojazdowej 3KDD oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu – ul. Strzeleckiej;
- 13) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki.

**§ 9.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem MWW-U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) lokalizację lokali usługowych wyłącznie na poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 3) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w układzie wolnostojącym;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami – 300 m<sup>2</sup>;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – od 0,1 do 1,2;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 30%;
- 8) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami: 13,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 9) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej;
- 10) dopuszczenie lokalizacji garaży podziemnych lub wbudowanych w budynek mieszkalny wielorodzinny lub budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 11) zakaz lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych;
- 12) geometrię dachów: płaskie;
- 13) lokalizację w granicach działki miejsc postojowych dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 900 m<sup>2</sup>;

15) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej lokalnej 3KDL, z dróg publicznych dojazdowych 2KDD i 3KDD oraz z drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza obszarem planu.

**§ 10.** Dla terenu drogi publicznej zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budowli i urządzeń budowlanych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 11.** Dla terenów dróg publicznych lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL i 3KDL ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budowli i urządzeń budowlanych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 12.** Dla terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD i 3KDD ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budowli i urządzeń budowlanych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 13.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°;
- 4) minimalną powierzchnię działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy nakazuje się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zapewnienie 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.

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

- 1) obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów z dróg publicznych i wewnętrznych określonych w planie oraz z dróg zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 2) zapewnienie wymaganych stanowisk postojowych na działce, o których mowa w planie, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wymaganych stanowisk postojowych w budynkach i wiatach.

**§ 16.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy 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) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) 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;
- 10) 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.

§ 17. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.

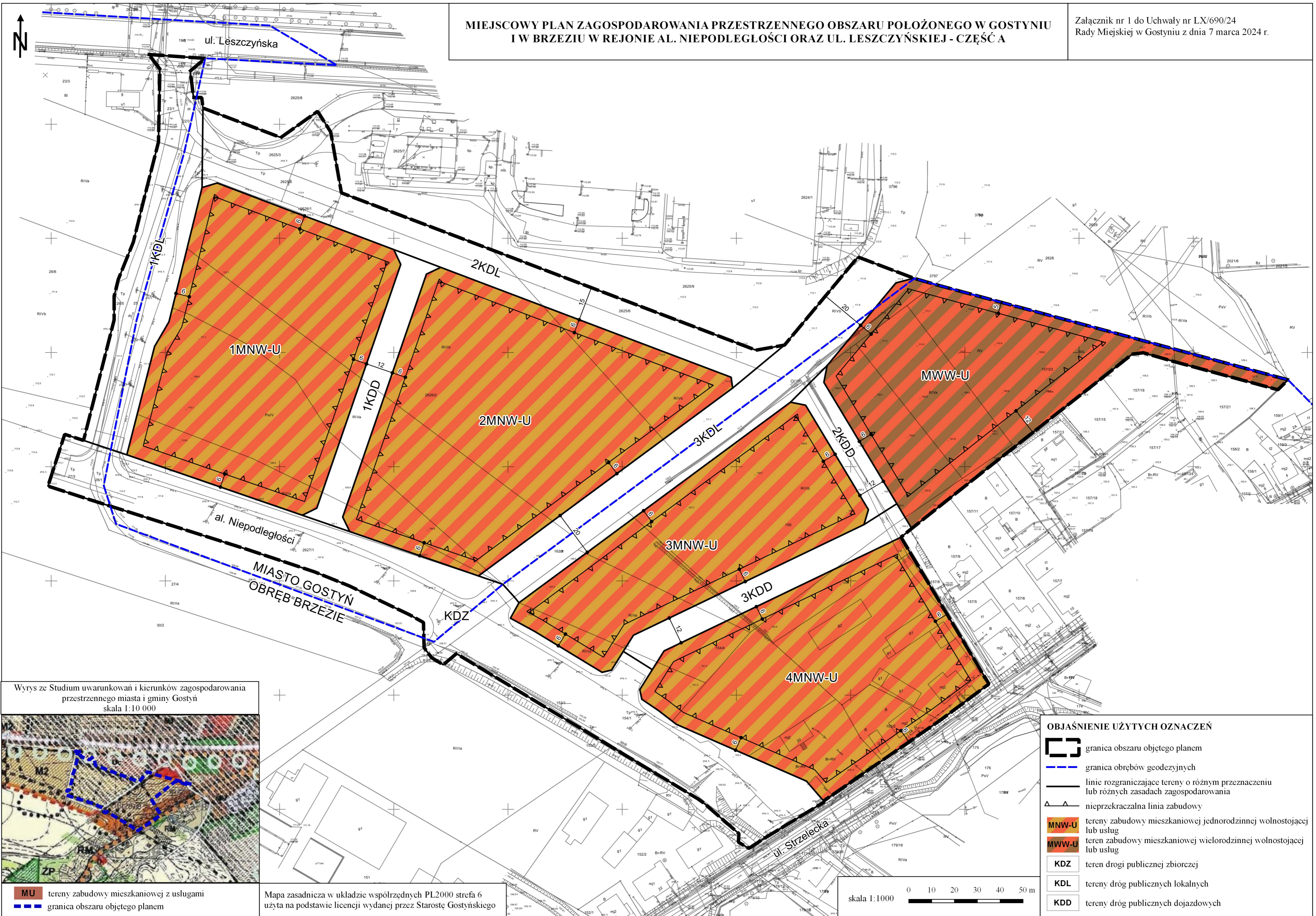
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Mirosław Żywicki**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W GOSTYNIU I W BRZEZIU W REJONIE AL. NIEPODLEGŁOŚCI ORAZ UL. LESZCZYŃSKIEJ - CZĘŚĆ A

Załącznik nr 1 do Uchwały nr LX/690/24 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 7 marca 2024 r.

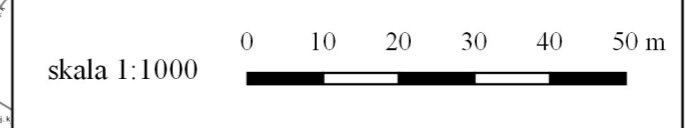


Wrys z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń skala 1:10 000



**MU** tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami  
**---** granica obszaru objętego planem

Mapa zasadnicza w układzie współrzędnych PL2000 strefa 6 użyta na podstawie licencji wydanej przez Starostę Gostyńskiego



**OBJAŚNIENIE UŻYTYCH OZNACZEŃ**

	granica obszaru objętego planem
	granica obszarów geodezyjnych
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług
	teren drogi publicznej zbiorczej
	tereny dróg publicznych lokalnych
	tereny dróg publicznych dojazdowych

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LX/690/24  
Rady Miejskiej w Gostyniu  
z dnia 7 marca 2024 r.

### **Rozstrzygnięcie**

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu  
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego  
w Gostyniu i w Brzeziu w rejonie al. Niepodległości oraz ul. Leszczyńskiej – część A

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 i w Brzeziu w rejonie al. Niepodległości oraz ul. Leszczyńskiej – część A, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 28 grudnia 2023 r. do 29 stycznia 2024 r., w terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu, tj. do 12 lutego 2024 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 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gostyniu i w Brzeziu w rejonie al. Niepodległości oraz ul. Leszczyńskiej – część A

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.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 Ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.) Rada Miejska w Gostyniu stwierdza, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje;
- 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 planie, 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 LX/690/24  
Rady Miejskiej w Gostyniu  
z dnia 7 marca 2024 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

### DO UCHWAŁY NR LX/690/24 RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU z dnia 7 marca 2024 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gostyniu i w Brzeziu w rejonie al. Niepodległości oraz ul. Leszczyńskiej – część A

Burmistrz Gostynia przystąpił do opracowania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gostyniu i w Brzeziu w rejonie al. Niepodległości oraz ul. Leszczyńskiej, na podstawie Uchwały Nr XLV/508/22 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 24 listopada 2022 r.

W toku procedury planistycznej, z powodu odmowy uzgodnienia projektu planu przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, postanowiono o wyłączeniu z opracowania działek o nr ewid. 153/3, 152/6, 152/5 i 162/1.

Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gostyniu i w Brzeziu w rejonie al. Niepodległości oraz ul. Leszczyńskiej – część A obejmuje teren o powierzchni ok. 7,6 ha.

Na przedmiotowym obszarze obowiązywały ustalenia Uchwały Nr XXII/193/04 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 5 marca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Gostyniu w rejonie ulicy Powstańców Wlkp. i ul. Strzeleckiej (obręb geodezyjny Gostyń i Brzezie).

W granicach opracowania występują grunty rolne klasy III, dla których uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, w trakcie procedury sporządzania dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Gostyniu w rejonie ulicy Powstańców Wlkp. i ul. Strzeleckiej (obręb geodezyjny Gostyń i Brzezie).

Opracowanie zmiany ww. planu ma na celu umożliwienie realizacji inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie z nowopowstałą drogą w oparciu o zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz optymalizację rozwiązań komunikacyjnych umożliwiających zaktywizowanie terenu.

Zgodnie z polityką przestrzenną przyjętą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń obszar objęty planem przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczone symbolem MU.

Przedmiotem ustaleń planu dotyczących przeznaczenia terenu są: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MWW-U, teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ, tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL oraz tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD. W związku z powyższym miejscowy plan stanowi realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, obejmujący następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przy opracowywaniu planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie przeznaczenia poszczególnych terenów, a także określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na ich brak.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, zostały zapewnione poprzez ustalenie uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak również ustalenie zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach MNW-U oraz MWW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego. W planie nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszarów objętych planem. Ustalenia planu nie naruszają prawa własności - przyjęte rozwiązania podyktowane są wnioskami właścicieli gruntów o sporządzenie zmiany obowiązującego planu miejscowego.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, zostały zapewnione poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego).

Uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez dopuszczenie budowy nowych sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej. Tereny objęte planem uzbrojone są w sieć wodociągową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, został zapewniony poprzez zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń informujących o poszczególnych etapach procedury planistycznej w Urzędzie Miejskim - na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej gminy oraz w prasie lokalnej, jak również poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Całość dokumentacji w trakcie procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ww. ustawy.

Ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukazało się w prasie, na stronie internetowej urzędu oraz na tablicy ogłoszeń dnia 30 listopada 2022 r. Zawiadomiono pisemnie organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu, organy administracji rządowej i samorządowej oraz jednostki organizacyjne o możliwości składania wniosków do planu. Złożone wnioski zostały rozpatrzone przez Burmistrza Gostynia w trakcie sporządzania projektu planu.

Pismami z dnia 29 listopada 2022 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 grudnia 2023 r. do 29 stycznia 2024 r. W dniu 17 stycznia 2024 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w terminie do dnia 12 lutego 2024 r. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Burmistrz Gostynia przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń. Uchwalenie planu wpisuje się we wnioski jakie przedstawiono w wynikach opracowanej w 2016 r. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Gostyń oraz Uchwały 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.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji prac planistycznych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Mirosław Żywicki**