

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXVII/535/14
Rady Miejskiej w Gostyniu
z dnia 9 maja 2014 r.

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY GOSTYŃ**

**CZEŚĆ OPISOWA
USTALENIA GENERALNE – SYNTEZA**

WERSJA UJEDNOLICONA

Gostyń 2014 r.

Opracował zespół:

mgr Ryszard Kajetańczyk

upr. urb. nr 1632, członek ZOIU Z-242

mgr Magdalena Kalinowska, członek ZOIU Z-383

mgr inż. arch. Piotr Kozłowski,

upr. urb. nr 1485/96, członek ZOIU Z-292

mgr inż. arch. Edyta Drobny

mgr inż. arch. Karolina Skalska

mgr inż. arch. Joanna Wleklińska

mgr Joanna Woźniak

mgr Ewa Zagdańska

Opracowanie: INTEGRA Sp. z o.o. Poznań

Zmianę Studium opracował zespół:

mgr inż. arch. Błażej Mulczyński, członek ZOIU Z- 120

mgr inż. Julita Liszczyńska

Opracowanie Zmiany Studium:

*Biuro Projektowania, Planowania Przestrzennego i Obsługi Inwestycji
„BEWA- Mulczyński” w Lesznie*

USTALENIA GENERALNE STUDIUM- SYNTEZA

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

Cele zrównoważonego rozwoju przestrzennego miasta i gminy Gostyń, polityka przestrzenna

§ 1. Niniejsze ustalenia obowiązują w granicach administracyjnych miasta i gminy Gostyń.

Ustalenia odnoszą się także do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń (przyjętego uchwałą Nr XVII/158/07 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 28 grudnia 2007 r.), zwanej dalej „Zmianą Studium”, obejmującej pięć terenów, odrębnie położonych w granicach administracyjnych miasta i gminy Gostyń. Projekt Zmiany Studium polega na uzupełnieniu istniejącego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń z roku 2007 o pojedyncze ustalenia odniesione do kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy Gostyń oraz w przeznaczeniu terenów, zgodnie z § 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt Zmiany Studium nie powoduje konieczności dokonania zmian w pozostałych kierunkach i obszarach, o których mowa w § 10 ust. 2 pkt 2-16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z § 8 ust. 2 i 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy niniejsze opracowanie przedstawia się w formie ujednoczonego projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń z wyróżnieniem projektowanej Zmiany Studium. Projektowaną Zmianę Studium wyróżniono:

- 1) w USTALENIACH GENERALNYCH- SYNTEZIE (niniejszym opracowaniu):
 - czcionką koloru czerwonego i kursywą, w przypadku dodania nowego tekstu,
 - przekreśleniem tekstu linią koloru czarnego, w przypadku likwidacji istniejącego tekstu,
- 2) na RYSUNKACH Studium:
 - linią ciągłą koloru czarnego, będącą granicą terenów objętych Zmianą Studium (pięć terenów).

Na RYSUNKACH Studium oznaczenia graficzne odnoszące się do terenów objętych Zmianą Studium określono zgodnie z oznaczeniami graficznymi jak dla Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń z roku 2007.

§ 2. Integralną częścią ustaleń są:

- 1) część opisowa studium pt. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń – część opisowa” (wersja ujednoczona) zawierająca określenie uwarunkowań rozwoju gminy w części I i określenie kierunków rozwoju gminy wraz z uzasadnieniem przyjętych rozwiązań w części II, stanowiąca załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej, zwana dalej częścią opisową Studium;
- 2) rysunek pt. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” (wersja ujednoczona) opracowany dla terenu miasta i gminy Gostyń w skali 1:10 000, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej;
- 3) rysunek pt. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gostyń – kierunki zagospodarowania przestrzennego” (wersja ujednoczona) opracowany w skali 1:5000 dla obszaru miasta Gostyń, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały Rady Miejskiej;

- 4) rysunek pt. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostyń – kierunki zagospodarowania przestrzennego” (wersja ujednolicona) opracowany w skali 1:10 000 dla obszaru gminy Gostyń, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały Rady Miejskiej;

§ 3. Studium określa politykę przestrzenną miasta i gminy Gostyń. W wyniku zmiany dotychczasowej polityki przestrzennej miasta i gminy Gostyń określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń z roku 2007 r., sporządzona została Zmiana Studium w odniesieniu do pięciu terenów położonych w: Goli, Malewie, Bogusławkach, Kunowie i Gostyniu.

§ 4. Wizją stanu miasta i gminy Gostyń jaki powinny osiągnąć w wyniku rozwoju przestrzennego jest:

Osiągnięcie zrównoważonego, zharmonizowanego ze środowiskiem naturalnym rozwoju społeczno-gospodarczego miasta i gminy Gostyń, który umożliwi zarówno osiągnięcie standardów europejskich w działalności gospodarczej, jak i wysokiej jakości życia społeczności lokalnej poprzez optymalne wykorzystanie uwarunkowań przyrodniczych, społecznych i gospodarczych miasta i gminy.

§ 5. Dla tak określonej wizji miasta i gminy Gostyń przyjmuje się następujące cele rozwoju przestrzennego:

- 1) rozwój przestrzenny jednostek osadniczych, w pierwszym rzędzie poprzez wypełnianie istniejących struktur urbanistycznych w granicach administracyjnych miasta i zasięgach rozwoju przestrzennego (terenach zurbanizowanych) wsi określonych na rysunku studium;
- 2) ochrona dziedzictwa i krajobrazu kulturowego polegająca na:
 - a) ochronie zabytków i krajobrazu kulturowego,
 - b) ochronie zabytkowego układu przestrzennego miasta Gostyń,
 - c) zachowaniu i ochronie charakterystycznych układów przestrzennych i krajobrazu wiejskich jednostek osadniczych,
 - d) zachowaniu i odtworzeniu utraconych walorów środowiska kulturowego;
- 3) wyznaczenie nowych terenów rozwojowych dla wiodących funkcji, stymulujących rozwój gospodarczy miasta i gminy oraz tworzenie nowych gminnych zasobów terenowych dla realizacji zadań publicznych i budownictwa mieszkaniowego;
- 4) poprawa warunków życia mieszkańców miasta i gminy, a w szczególności uzyskanie optymalnych warunków socjalnych, kulturalnych i zdrowotnych polegających na:
 - a) właściwym wyposażeniu miasta i wybranych jednostek osadniczych w obiekty usługowe z zachowaniem odpowiednich stref dojazdów i dojazdów,
 - b) rozwijaniu lokalnej bazy miejsc pracy,
 - c) organizowaniu i udostępnieniu miejsc rekreacji i sportu,
 - d) działaniu na rzecz czystości środowiska,
 - e) rozbudowie systemów infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie odprowadzenia i unieszkodliwienia ścieków oraz utylizowania odpadów;
- 5) wyzwolenie działań indywidualnych i grupowych na rzecz rozwoju rodziny, osiedla, sołectwa, miasta i gminy;
- 6) wzmocnienie funkcji ponadlokalnych poprzez rozwój ilościowy i jakościowy usług administracji, oświaty, kultury, mieszkalnictwa, działalności gospodarczej – przemysłu rolno-spożywczego, infrastruktury biznesu.

§ 6. Dla zrównoważonego rozwoju miasta i gminy Gostyń celem rozwoju przestrzennego odpowiadają równorzędne pod względem wagi i znaczenia, cele rozwoju ekologicznego, a mianowicie:

- 1) ochrona unikatowych i charakterystycznych cech naturalnych środowiska przyrodniczego, a w tym:
 - a) ~~Krzywińsko-Osieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu~~ *obszar chronionego krajobrazu „Krzywińsko- Osiecki wraz z zadrzewieniami gen. D. Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna- Góra”, zwany dalej „Krzywińsko- Osieckim Obszarem Chronionego Krajobrazu”*,
 - b) rezerwatu przyrody ~~„Torfowisko Źródłiskowe”~~ *„Torfowisko Źródłiskowe w Starym Gostyniu”, zwane dalej „Torfowisko Źródłiskowe”*,
 - c) proponowanych do objęcia ochroną terenów użytków ekologicznych,
 - d) istniejących i proponowanych do objęcia ochroną pomników przyrody,
 - e) istniejącego drzewostanu i skupisk zieleni na terenach zurbanizowanych,
 - f) istniejących parków podworskich i cmentarzy,
 - g) innych osobliwości przyrodniczych;
- 2) dążenie do stanu równowagi ekologicznej, polegające m.in. na:
 - a) minimalizacji skutków zaistniałych zmian w rzeźbie terenu poprzez m.in. zrekultywowanie wyrobisk po eksploatacji surowców, umocnienie skarp, zatrzymanie procesu degradacji skarp,
 - b) dążeniu (głównie poprzez działania planistyczne i administracyjne) do ograniczania dopływu zanieczyszczeń do cieków wodnych w celu poprawy ich jakości i osiągnięcia I klasy czystości,
 - c) przeciwdziałaniu postępującym procesom erozyjnym i zapobieganiu dalszej degradacji gleb,
 - d) ochronie bioróżnorodności, czyli różnorodności organizmów żywych fauny i flory poprzez stwarzanie dogodnych warunków do ich bytowania i rozwoju (zachowanie różnorodności siedlisk);
- 3) odtworzenie utraconych walorów środowiska przyrodniczego, ochrona i umacnianie stanu środowiska naturalnego.

§ 7. Polityka przestrzenna określona w Studium ma na celu zagwarantowanie zrównoważonego rozwoju wszystkich elementów struktury przestrzennej miasta i gminy.

§ 8. Polityka przestrzenna zmierzając do podniesienia jakości życia w mieście i gminie Gostyń odnosi się do czterech podstawowych płaszczyzn zrównoważonego rozwoju, tworzących główne elementy struktury przestrzennej miasta i gminy:

- 1) środowiska mieszkaniowego i wizerunku jednostek osadniczych (środowiska kulturowego);
- 2) bazy miejsc pracy;
- 3) środowiska przyrodniczego.
- 4) sfery wypoczynku i rekreacji w tym sportu.

§ 9. Polityka przestrzenna zmierzać będzie w kierunku podnoszenia dobrobytu w mieście i gminie poprzez przygotowanie zróżnicowanej oferty terenów usług, mieszkań i działalności gospodarczej “na sprzedaż”.

§ 10. Schemat gospodarowania w mieście i gminie Gostyń i programy podejmowanych działań na rzecz rozwoju przestrzennego w jego warstwie przyrodniczej, krajobrazowej, ludzkiej i technicznej będą zorientowane na rozwój prośrodowiskowy (ekorozwój) i polegać będą na organizacji przestrzeni życiowej mieszkańców miasta i gminy, a szczególnie na

prawidłowym gospodarowaniu ziemią, energią, powietrzem, wodą, substancją budowlaną oraz obiegiem zasobów materiałowych, jak również prawidłowym kształtowaniu krajobrazu: rekultywacji obszarów zdegradowanych i zaniedbanych, podnoszeniu estetyki jednostek osadniczych oraz zachowaniu szczególnie wysokich wymogów estetycznych dla przekształceń krajobrazu terenów zurbanizowanych.

- § 11. Zrównoważony rozwój miasta i gminy Gostyń podążać będzie w kierunku zmian jakościowych w przestrzeni miasta i gminy w strefie objętej ochroną oraz zmian jakościowo-ilościowych w strefie rolniczej i zurbanizowanej.
- § 12. Kierunki zagospodarowania wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego:
- 1) utrzymanie i rozwój dominującej funkcji gminy - intensywnej produkcji rolnej;
 - 2) utrzymanie i rozwój miasta Gostynia jako powiatowego ośrodka rozwoju;
 - 3) wyznaczenie strefy przyśpieszonego rozwoju społeczno-gospodarczego obejmującej miasto Gostyń i tereny wzdłuż drogi krajowej nr 12;
 - 4) rozwój funkcji rekreacyjnej, zwłaszcza w północno-zachodniej części gminy.
- § 13. Polityka przestrzenna określona w niniejszym Studium stanowi wytyczne koordynacyjne dla sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i zbiorów informacji na potrzeby wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów nie posiadających opracowanego planu miejscowego.
- § 14. We współpracy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy szczególną troską objąć historyczne śródmieście miasta; w dalszych pracach planistycznych należy stworzyć wizję przestrzenną jego zagospodarowania (wskazana organizacja konkursu architektoniczno-urbanistycznego) w celu określenia (docelowo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego) zasad jego przekształceń, renowacji i modernizacji z uwzględnieniem kształtowania architektury charakterystycznej dla okresu tworzenia się specyfiki wizerunku miasta Gostyń.
- § 15. W oparciu o zapis Studium należy stworzyć bazę danych o mieście i gminie w Komputerowym Systemie Informacji Przestrzennej – SIP.
- § 16. Na rysunku Studium wyznaczono tereny rozwojowe o preferowanych funkcjach wiodących (kierunki rozwoju). Kierunki zagospodarowania przestrzennego nie oznaczają obligatoryjnego przeznaczenia terenów, ale zasady kształtowania przestrzeni i charakter obszarów. Pozostałe obszary, dla których nie wskazuje się przeznaczenia terenów (jako sposobów kształtowania przestrzeni i preferencji użytkowania) należy traktować jako przestrzeń, gdzie zagospodarowanie terenów podlegać będzie przepisom prawa ogólnie obowiązującego (przepisy odrębne).
- § 17. Istniejąca zabudowa i zagospodarowanie terenu mogą podlegać modernizacji, przebudowie, remontom i rozbudowie także wtedy gdy ich sposób użytkowania nie jest zgodny z wiodącą funkcją terenu, chyba że zapis miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozstrzygnie inaczej.

§ 18. Zaleca się bieżące monitorowanie zgodności gospodarowania w przestrzeni miasta i gminy z wytyczoną w niniejszym Studium polityką przestrzenną.

§ 19. W przypadku wystąpienia istotnych okoliczności zmieniających uwarunkowania rozwoju lub będących w sprzeczności z zapisem Studium należy dokonać jego zmiany.

Rozdział 2

Uwarunkowania rozwoju

§ 20. 1. Całokształt czynników charakteryzujących specyfikę i rozwój miasta i gminy Gostyń przebadane i opisane zostały w części opisowej Studium – załącznik nr 2 do uchwały.

2. Określając politykę przestrzenną miasta i gminy Gostyń, w tym lokalne zasady zagospodarowania uwzględnia się w szczególności:

- 1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu;
- 2) stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony;
- 3) stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeby i możliwości rozwoju miasta i gminy;
- 8) stan prawny gruntów;
- 9) występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych;
- 12) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- 15) *wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.*

§ 21. Niniejsze ustalenia wskazują te czynniki z całokształtu uwarunkowań, które determinują rozwój w sposób aktywizujący lub opóźniający jego tempo.

§ 22. W działaniach na rzecz rozwoju przestrzennego miasta i gminy wykorzystywać należy następujące czynniki aktywizujące jej rozwój:

- 1) względną bliskość aglomeracji poznańskiej której mieszkańcy są potencjalnymi konsumentami oferowanych terenów rozwojowych, odbiorcami produkowanych „na sprzedaż” dóbr zwłaszcza produktów rolno-spożywczych;
- 2) położenie przy drodze krajowej nr 12 oraz drogach wojewódzkich nr 434 i 308 ułatwiających dostępność komunikacyjną miasta i gminy;
- 3) stan i potencjał produkcji rolnej – wysokiej klasy gleby uprawne;
- 4) walory przyrodniczo – krajobrazowe gminy, a w szczególności cenny przyrodniczo Krzywińsko-Osiecki Obszar Chronionego Krajobrazu;
- 5) istniejący potencjał i tradycje gospodarcze, w tym rozwinięty przemysł rolno-spożywczy, rzemiosło i drobna wytwórczość;
- 6) sytuację demograficzną gminy, aspiracje i dążenia lokalnej społeczności;
- 7) znaczenie miasta i gminy w regionie.

§ 23. Należy systematycznie podejmować działania na rzecz likwidowania głównych barier rozwoju, czyli:

- 1) degradacji środowiska przyrodniczego;
- 2) utrudnień komunikacyjnych na terenie miasta i wsi;
- 3) degradacji i deformacji krajobrazu kulturowego (niekorzystny wizerunek przestrzenny jednostek osadniczych);
- 4) słabej kondycji niektórych przedsiębiorstw;
- 5) niewystarczającej oferty dla spędzania wolnego czasu szczególnie dla młodzieży;
- 6) braku szerokich możliwości kształcenia młodzieży na poziomie policealnym i wyższym.

§ 24. Działania na rzecz rozwoju przestrzennego miasta i gminy Gostyń muszą uwzględniać:

- 1) dotychczasowy stan zainwestowania i zagospodarowania miasta i gminy;
- 2) naturalne tendencje rozwojowe i tradycje;
- 3) wartości i predyspozycje środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 4) uwarunkowania zewnętrzne oraz wewnętrzne: społeczne, przyrodnicze, infrastrukturalne i inne.

Rozdział 3

Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu

§ 25. Ochrona przyrody na terenie miasta i gminy Gostyń ma na celu utrzymanie stabilności ekosystemów, zachowanie bioróżnorodności (różnorodności gatunkowej roślin i zwierząt oraz biotopów), zapewnienie ciągłości istnienia gatunków i ekosystemów, przywracanie do stanu właściwego zasobów i składników przyrody, a także zachowanie dziedzictwa geologicznego.

§ 26. Ochrona dziko występujących grzybów, roślin i zwierząt objętych ochroną na podstawie przepisów szczegółowych musi uwzględniać także utrzymanie całych populacji tych gatunków i ich naturalnych siedlisk.

§ 27. 1. Ochronie podlegają:

- 1) Krzywińsko-Osiecki Obszar Chronionego Krajobrazu;
- 2) Rezerwat przyrody „Torfowisko Źródłiskowe”;
- 3) pomniki przyrody, znajdujące się w rejestrze Wielkopolskiego Konserwatora Przyrody - wykaz w części opisowej Studium;
- 4) rośliny i zwierzęta oraz miejsca ich występowania i rozrodu na podstawie przepisów szczegółowych i ratyfikowanych przez Państwo Polskie konwencji i dyrektyw międzynarodowych oraz umów i porozumień – charakterystyka w części opisowej Studium;
- 5) parki podworskie i zabytkowe aleje przydrożne – wykaz w części opisowej Studium.

1. Dla obszarów objętych ochroną obowiązują zakazy i nakazy oraz inne ustalenia określone w przepisach odrębnych, w tym powołujących Krzywińsko-Osiecki Obszar Chronionego Krajobrazu.

2. W dalszych pracach planistycznych i zagospodarowaniu terenów w ramach Krzywińsko-Osieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu należy uwzględnić w szczególności zakazy i nakazy określone w Rozporządzeniu Wojewody

Leszczyńskiego Nr 82/92 z dnia 1 sierpnia 1992 roku (Dz. U. Woj. Leszcz. Nr 11, poz. 131). lub przepisu go zastępującego.

§ 28. Planuje się ponadto ustanowienie nowych form ochrony przyrody na terenie miasta i gminy Gostyń do których należą użytki ekologiczne i pomniki przyrody, zgodnie z częścią opisową Studium i opracowaniem ekofizjograficznym dla miasta i gminy Gostyń – projektowane formy ochrony przyrody zaznaczono na rysunku Studium.

§ 29. Poza określonymi formami ochrony przyrody w §27 przewiduje się ustanowienie korytarzy ekologicznych, zgodnie z częścią opisową i rysunkiem Studium.

§ 30. W zakresie ochrony fauny podjęte będą działania na rzecz:

- 1) zachowania bioróżnorodności gatunków zwierząt i ich siedlisk;
- 2) utrzymania lub przywrócenia liczebności populacji wszystkich gatunków na poziomie zapewniającym ich odnawialność;
- 3) zachowania istniejących i odtworzenia siedlisk zniszczonych;
- 4) ochrony ważnych miejsc odpoczynku i żerowania ptaków wędrownych.

§ 31. Ochroną objęte będą (jako ostoje ptaków) wysepki i zarośla wierzbowe, bagna i oczka śródpolne; wyklucza się w tych rejonach w szczególności:

- 1) samowolnej wycinki zadrzewień;
- 2) płoszenia ptactwa;
- 3) wypalania traw;
- 4) odwadniania;
- 5) nadmiernej penetracji turystycznej.

§ 32. Szczegółowa ocena i zasady ochrony środowiska przyrodniczego zostały zawarte w części opisowej Studium.

§ 33. W dalszych pracach planistycznych należy bezwzględnie wykorzystać opracowanie ekofizjograficzne dla miasta i gminy Gostyń oraz program ochrony środowiska dla miasta i gminy Gostyń.

§ 34. Dla poprawy walorów fizjonomicznych krajobrazu i jednocześnie poprawy jakości środowiska dla potrzeb produkcji rolnej wymagane jest zwiększenie ilości zadrzewień na obszarach zurbanizowanych gminy. Na system zadrzewień ochronnych na terenach rolnych winny składać się zadrzewienia pełniące funkcje:

- 1) przeciwwietrzne tzw. wiatrochrony, w oparciu przede wszystkim o sieć dróg publicznych, realizując nasadzenia wzdłuż bezdrzewnych odcinków dróg;
- 2) śródpolne zarośla pełniące funkcje ostoi fauny drapieżnej (szczególnie ptactwa) dla eliminacji szkodników pól uprawnych (gryzoni i owadów) – należy wykorzystać szersze pobocza polnych dróg, strome miedze, inne skrawki gruntów;
- 3) zadrzewienia o funkcji filtru biologicznego towarzyszące drogom, ciekom wodnym, stawom, oczkom wodnym, nasadzenia rzędowe także wzdłuż sieci rowów melioracyjnych;
- 4) zadrzewienia izolacyjno–ochronne wokół obiektów uciążliwych dla środowiska i otoczenia – należy wymagać w ramach ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i projektów budowlanych inwestycji projektu zazielenienia działki obiektu i konsekwentnej realizacji tej zieleni, która łagodzi istnienie obiektu kubaturowego w krajobrazie, zwłaszcza w krajobrazie otwartym.

§ 35. 1. Ochrona krajobrazu polegać będzie ponadto na objęciu szczególną ochroną miejsc i terenów eksponowanych, panoram i punktów widokowych przed ingerencją elementów obcych w krajobrazie i dominacją obiektów kubaturowych i budowli inżynierskich.

2. Tereny eksponowane, panoramy i punkty widokowe należy podkreślać właściwym dla nich zagospodarowaniem i udostępniać turystom poprzez kierowanie w te miejsca szlaków i tras pieszych i rowerowych.

§ 36. Zieleń na terenach urbanizowanych należy projektować w ten sposób, aby nastąpiło połączenie terenów otwartych z terenami zielonymi wewnątrz obszaru urbanizowanego poprzez tworzenie zielonych korytarzy i ciągów terenów wyłączonych z zabudowy, jak również wykorzystać należy wszystkie środowiskotwórcze tereny (drobne ciekі, obniżenia, oczka wodne, łąki, bagna i podmokłości) dla wprowadzenia zieleni w struktury zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej i usługowej.

§ 37. Ochroną obejmuje się drzewostan cmentarzy, parków wiejskich oraz większych skupisk zieleni, w tym okazałych zadrzewień przydrożnych (aleje), stanowiących obudowę utwardzonych dróg lokalnych – zieleni ta wymaga rewaloryzacji, uporządkowania, uregulowania spraw własnościowych i przebudowy.

§ 38. W działaniach na rzecz ochrony krajobrazu kulturowego należy dążyć do:

- 1) porządkowania przebiegu napowietrznych linii energetycznych i likwidowania ich kolizji z zabudową;
- 2) prowadzenia wszelkiego, nowo realizowanego uzbrojenia w formie sieci podziemnych sytuowanych w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) unikania wytyczania linii przesyłowych infrastruktury technicznej i dróg przez obszary chronione, tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej, tereny wypoczynku i rekreacji, tereny na których znajdują się obiekty przeznaczone na stały pobyt ludzi;
- 4) nadawania kubaturowym i innym naziemnym urządzeniom infrastruktury technicznej form architektonicznych nie stanowiących dysonansu w krajobrazie miejskim i wiejskim;
- 5) ustalania tras uzbrojenia podziemnego z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, a w szczególności ochrony drzew.

§ 39. Zakłady produkcyjne i obiekty energetyczne (kotłownie) muszą uregulować stany prawne w zakresie dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń, co będzie podlegać kontroli, docelowo ustala się wymóg przechodzenia na paliwa bardziej ekologiczne, takie jak gaz (w tym płynny), oleje opałowe lekkie, energię elektryczną, odnawialne źródła energii.

§ 40. Zaleca się, aby tereny przeznaczane do zabudowy mieszkaniowej zorganizowanej, i działalności gospodarczej (z wyjątkiem terenów rozproszonych) posiadały sieć gazową.

§ 41. Preferować należy powstawanie zakładów o technologiach proekologicznych.

§ 42. Na wszystkich obszarach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę należy promować stosowanie źródeł energii odnawialnej wprowadzając takie urządzenia jak: kolektory słoneczne, siłownie wiatrowe, pompy ciepłe i tym podobne.

- § 43. W śródmieściu miasta Gostyń należy eliminować ruch samochodów jako źródło skażenia terenów spalinami, źródło hałasu i zagrożenie bezpieczeństwa, m.in. poprzez wprowadzanie ruchu uspokojonego.
- § 44. Należy podjąć działania na rzecz podniesienia klasy czystości wód powierzchniowych, zwłaszcza cieków wodnych. Konieczne jest sukcesywne kanalizowanie istniejących terenów zabudowanych, a powstawanie nowych obiektów musi być skorelowane z realizacją sieci i urządzeń oczyszczających.
- § 45. Należy podjąć działania na rzecz ograniczenia dopływu substancji biogenych do cieków wodnych ze źródeł punktowych i obszarowych, poprzez utworzenie w strefie krawędziowej dolin naturalnej otuliny o wzmożonych wymaganiach w zakresie ochrony środowiska.
- § 46. Należy podjąć działania na rzecz ochrony przed zanieczyszczeniem i nadmierną eksploatacją wód podziemnych. Należy uwzględnić ograniczenia w użytkowaniu terenu położonego w granicach obszarów zasobowych ujęć wody pitnej.
- § 47. W działaniach związanych z urbanizowaniem terenów zaleca się zachowanie istniejących urządzeń melioracji podstawowych i szczegółowych, takich jak: rowy otwarte, rurociągi melioracyjne, budowle wodne i sieć drenażowa oraz zaniechanie prowadzenia melioracji osuszających i technicznej regulacji cieków polegającej na prostowaniu i skracaniu ich biegu.
- § 48. Wszelkie zamierzenia melioracyjne muszą podlegać szczególnej kontroli i być poddane ocenie ich wpływu na środowisko, a wynik powinien decydować o zaniechaniu lub realizacji inwestycji.
- § 49. Należy podjąć działania na rzecz poprawy dotychczasowego komfortu akustycznego mieszkańców miasta i gminy Gostyń poprzez:
- 1) właściwą w stosunku do terenów zabudowy przeznaczonych na pobyt ludzi lokalizację inwestycji uciążliwych;
 - 2) odpowiednią organizację ruchu samochodowego, głównie tranzytowego;
 - 3) dążenie do realizacji ekranów akustycznych w miejscach szczególnie narażonych na hałas.
- § 50. Realizacja polityki przestrzennej miasta i gminy Gostyń winna uwzględniać opracowany gminny program ochrony środowiska, który powinien podlegać ciągłej aktualizacji w miarę zmieniających się uwarunkowań lokalnych i zewnętrznych.
- § 51. Należy przyjąć zasadę urbanizacji terenów wyłącznie równoległe z rozwojem sieci infrastruktury technicznej.
- § 52. Należy wspierać i uwzględniać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego stosowanie indywidualnych oczyszczalni przydomowych (zwłaszcza w rozproszonej zabudowie zagrodowej) na terenach leżących poza systemem kanalizacji, o ile zezwalają na to przepisy obowiązujące.

- § 53. Należy wdrażać program racjonalnej gospodarki odpadami i osadami ściekowymi ze szczegółowym uwzględnieniem segregacji odpadów oraz kompostowania osadów ściekowych i ich wtórnego wykorzystania jako nawóz.
- § 54. Należy podejmować działania na rzecz prowadzenia monitoringu zanieczyszczeń wód i powietrza.
- § 55. Należy rozwijać edukację ekologiczną mieszkańców miasta i gminy Gostyń oraz stymulować inicjatywy społeczne na rzecz działań proekologicznych.
- § 56. Realizowane będą bezwzględnie wymagania przepisów odrębnych dotyczące ograniczenia zasięgu ~~uciążliwego oddziaływania obiektów do granic terenów występowania pozastandardowych poziomów jakości środowiska poza granicami terenów~~, dla których podmiot wprowadzający uciążliwości posiada tytuł prawny
- § 57. Obszary wskazane na rysunku Studium, w tym złoża kopalin pospolitych, mogą podlegać eksploatacji zgodnie z przepisami szczególnymi. Wyznaczanie nowych terenów górniczych poza obszarami wyznaczonymi w rysunku Studium może odbywać się na drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu zasad ochrony środowiska przyrodniczego i uniknięciu lub minimalizacji kolizji z wartościami przyrodniczymi.

Rozdział 4

Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

- § 58. 1. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, położone poza określonymi na rysunku Studium zasięgami rozwoju przestrzennego jednostek osadniczych i wskazanymi miejscami rozwoju funkcji aktywizujących miasto i gminę, należy wyłączyć z zabudowy, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej lokalizowanej w obrębie zagrody lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie przy uwzględnieniu zapisów §99.
2. Szczególną ochroną należy objąć rolniczą przestrzeń produkcyjną, charakteryzującą się wysokimi klasami bonitacyjnymi gleb.
3. Koniecznym jest wzbogacanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej w zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne, przydrożne i przywodne.
- § 59. Należy podjąć działania organizacyjne na rzecz rozwijania nowoczesnej uprawy roli dotychczas odłogowanej, chyba że jej przydatność w gospodarce rolnej jest niewielka, wówczas należy przeznaczyć ją do zalesienia.
- § 60. Na terenach upraw rolnych należy zahamować procesy degradacyjne gleb i krajobrazu rolniczego.
- § 61. Należy preferować różnorodność ekologiczną ekosystemów zgodnych z uwarunkowaniami siedliskowymi i należy propagować prowadzenie upraw i hodowli wzbogacających krajobraz. Propagować należy rozwój rolniczych gospodarstw ekologicznych, które na terenie gminy Gostyń mają predyspozycje do rozwoju.

§ 62. Zaleca się zachowanie tradycyjnej gospodarki łąkowej w szczególności w dnach dolin cieków wodnych.

§ 63. Wielkotowarowe zakłady chowu lub hodowli zwierząt, w szczególności fermy kwalifikowane jako inwestycje mogące znacząco oddziaływać na środowisko, mogą być lokalizowane jedynie w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem zachowania wymogów przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, a ich lokalizacja winna być wyznaczona z dala od siedlisk ludzkich.

§ 64. W gospodarce leśnej dążyć należy do:

- 1) przywrócenia utraconej różnorodności terenów leśnych;
- 2) ograniczenia wielkoobszarowych zrębów zupełnych;
- 3) zachowania w stanie zbliżonym do naturalnego i odtwarzania śródleśnych zbiorników i cieków wodnych.

§ 65. Należy dążyć do zalesienia lub zadrzewienia gruntów zdegradowanych i nie użytkowanych rolniczo oraz gleb niskich klas bonitacyjnych, z wykorzystaniem szerszego wprowadzania drzewostanów wielogatunkowych z uwzględnieniem zasad prawidłowego kształtowania granicy polno-leśnej. Na terenach wiejskich gminy Gostyń dopuszcza się zalesianie terenów znajdujących się poza terenami przeznaczonymi do dolesień określonymi na rysunku Studium z następującymi zastrzeżeniami:

- 1) dopuszcza się przeznaczenie pod zalesienie gruntów rolnych (rolniczej przestrzeni produkcyjnej) wymienionych w pkt 2,
- 2) dopuszcza się zalesienie lub zadrzewienie gruntów zdegradowanych i nie użytkowanych rolniczo oraz gleb niskich klas bonitacyjnych (głównie V, VI i VI z) z wykorzystaniem szerszego wprowadzania drzewostanów wielogatunkowych,
- 3) lokalizacja zalesień powinna zapewniać zmniejszenie rozdrobnienia i rozproszenia kompleksów leśnych;
- 4) zaleca się aby docelowa powierzchnia kompleksu leśnego nie była mniejsza niż 3 ha;
- 5) nowo projektowany kompleks leśny nie powinien przysłaniać istniejących dominant architektonicznych, punktów widokowych i panoram,
- 6) zalesianie gruntów porolnych powinno sprzyjać tworzeniu zwartych kompleksów leśnych o racjonalnej granicy rolno-leśnej, a także tworzeniu zwartego systemu przyrodniczego łącznie z innymi obszarami o funkcjach ekologicznych; zalesienia powinny uwzględniać również tworzenie korytarzy ekologicznych pomiędzy dużymi kompleksami leśnymi.

Rozdział 5

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

§ 66. Obszary zalewane wodami rzecznyymi w czasie wezbrań przedstawiono na rysunku Studium. Na obszarach tych nie należy przyjmować rozwiązań przestrzennych, które mogą powodować straty powodziowe, m.in. poprzez zalanie lub podtopienie tzw. wodami wielkimi. Na obszarach zalewanych wodami rzecznyymi w czasie wezbrań dopuszcza się lokalizację nowych obiektów po zastosowaniu środków technicznych chroniących teren przed zalaniem, a projektowane rozwiązania techniczne i przestrzenne nie mogą utrudniać przepływu wód powodziowych. Na obszarze miasta i gminy Gostyń nie występuje niebezpieczeństwo powodzi i osuwania mas ziemnych, o których mowa w przepisach

odrębnych, zagrażające istniejącym bądź projektowanym terenom zurbanizowanym. Charakterystykę hydrograficzną i geologiczną miasta i gminy zawarto w części opisowej Studium - załącznik nr 2.

Rozdział 6

Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 67. Ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych podlegają:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków – wg wykazu zawartego w części opisowej Studium;
- 2) obiekty i obszary (strefy ochrony konserwatorskiej A,B,K,E) na podstawie ustaleń ochrony w projektowanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

§ 68. 1. Należy dokonać waloryzacji krajobrazu kulturowego miasta i gminy Gostyń i określić obiekty do objęcia ochroną, które zostaną ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

2. Gminna ewidencja zabytków będzie stanowić podstawę do określania ustaleń ochrony w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

§ 69. 1. Ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków znajdujące się w wykazie w części opisowej Studium i określone na rysunku Studium.

2. Zasady ochrony i gospodarowania w strefach ochrony stanowisk archeologicznych i strefach ochrony konserwatorskiej A,B,E,K zawarto w części opisowej Studium.

§ 70. Ochronie polegającej na pielęgnacji i uzupełnianiu drzewostanu, zachowaniu układów alei, podtrzymywaniu składu gatunkowego podlegają historyczne układy zieleni (parki, cmentarze, aleje).

§ 71. Do zadań najwyższej rangi należy zachowanie w największym stopniu historycznej zabudowy, kompozycji przestrzennej układów osadniczych oraz rehabilitacja przestrzeni zurbanizowanej i określenie nowych zasad jej przekształceń celem harmonijnego wpisywania w krajobraz różnorodnych form zabudowy.

§ 72. Do obszarów wymagających rehabilitacji w Studium zaliczono:

- 1) obszar historycznego układu śródmiejskiego miasta Gostynia;
- 2) obszar osiedli mieszkaniowych (blokowych) zwłaszcza z lat 70. i 80. oraz „popegeerowskich” zarówno na terenie miasta jak i wsi;
- 3) historyczne tereny składów, baz i przemysłu, a zwłaszcza tereny „Odlewni żeliwa” oraz „Starej Cukrowni” określone na rysunku Studium.

§ 73. Ochrona krajobrazu miejskiego i wiejskich jednostek osadniczych polegać będzie na dokonywaniu świadomych przekształceń zmierzających do wzbogacenia krajobrazu poprzez:

- 1) zachowanie historycznych podziałów nieruchomości, skali, gabarytów i linii zabudowy budynków, przekrojów ulic itp.;
- 2) korygowanie elementów konfliktowych w sylwecie miasta Gostyń i wsi przez ich likwidację, przebudowę lub przysłanianie zielenią, względnie w inny odpowiedni sposób kształtowanie systemu zieleni.

- § 74. Postępującej urbanizacji towarzyszyć musi większa dbałość o ład przestrzenny i estetykę zabudowy, a miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego muszą wprowadzać zasady prawidłowej kompozycji miejsc stanowiących przestrzeń społeczne.
- § 75. Ze względu na walory krajobrazu i środowiska kulturowego dla historycznej części miasta Gostyń oraz dla wsi Gola, Kosowo i Stary Gostyń zaleca się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
- § 76. Szczegółowe zasady ochrony dóbr kultury zostały zawarte w części opisowej Studium.

Rozdział 7

Rozwój przestrzenny, struktura osiedleńcza, funkcje gminy i jednostek osadniczych

- § 77. Prognoza demograficzna dla gminy Gostyń opracowana w oparciu o występujące trendy zakłada:
- 1) dla miasta Gostyń – do 2010 roku liczba ludności wzrośnie do 20,8 tys.
 - 2) dla obszarów wiejskich – do 2010 roku liczba ludności wzrośnie do 7,3 tys.
- § 78. Dla prognozowanego rozwoju demograficznego miasta i gminy Gostyń wskazano w Studium kierunki rozwoju mieszkalnictwa, usług, działalności gospodarczej oraz sportu i turystyki.
- § 79. Obecny system osadniczy miasta i gminy Gostyń przedstawia się następująco:
- 1) miasto Gostyń jako ośrodek gminny i powiatowy;
 - 2) sołectwa:
 - a) Brzezie,
 - b) Czachorowo,
 - c) Czajkowo,
 - d) Dalabuszki,
 - e) Daleszyn,
 - f) Dusina,
 - g) Gola,
 - h) Kosowo,
 - i) Krajewice,
 - j) Kunowo,
 - k) Osowo,
 - l) Ostrowo,
 - m) Siemowo,
 - n) Sikorzyn,
 - o) Stankowo,
 - p) Stary Gostyń,
 - q) Stężycza,
 - r) Szczodrochowo,
 - s) Tworzymirki,
 - t) Ziółkowo.

§ 80. Podstawowymi rozwojowymi funkcjami miasta i gminy Gostyń są:

- 1) działalność gospodarcza, głównie związana z przetwórstwem rolno-spożywczym, przemysłem nowoczesnych technologii;
- 2) nowoczesne rolnictwo z pożądanym dużym udziałem rolnictwa ekologicznego;
- 3) usługi ponadlokalne w zakresie oświaty i kultury;
- 4) drobna wytwórczość, rzemiosło i handel.

§ 81. Przyjęte funkcje miasta i gminy Gostyń są kontynuacją funkcji dotychczasowych z tym, że ulegają przewartościowaniu i znacznej aktywizacji z uwagi na uwzględnienie czynników determinujących ich rozwój oraz ukierunkowaniu na zrównoważony rozwój struktury przestrzennej miasta i gminy oraz ochronę krajobrazu.

§ 82. Uznaje się miasto Gostyń i wszystkie wsie za rozwojowe i proponuje następującą systematykę jednostek osadniczych pod kątem wzrostu i rozwoju jakościowego:

- 1) ośrodek dynamicznego rozwoju, za który uznaje się ośrodek o silnych tendencjach wzrostowych w oparciu o dotychczasowy potencjał społeczno-gospodarczy, którego rozwój wymaga wprowadzenia znacznych przekształceń krajobrazu i aktywnych działań na rzecz ochrony środowiska;
- 2) ośrodek umiarkowanego rozwoju, za który uznaje się ośrodek rozwijający się na miarę swojego zaplecza społeczno-gospodarczego i predyspozycji przyrodniczych i krajobrazowych.

§ 83. Przyjmuje się poniższą strukturę funkcjonalną sieci osadniczej miasta i gminy Gostyń, w której zmianie i uzupełnieniu podlegają dotychczasowe główne funkcje:

- 1) miasto Gostyń – ośrodek dynamicznego rozwoju;
 - a) funkcje wiodące: mieszkalnictwo, usługi lokalne i ponadlokalne (administracja, oświata, kultura, handel, zdrowie i opieka społeczna), funkcja przemysłowo-gospodarcza (przetwórstwo rolno-spożywcze),
 - b) funkcje uzupełniające: działalność gospodarcza o profilu drobnej wytwórczości, turystyka i wypoczynek;
- 2) wiejskie jednostki osadnicze:
 - Stankowo – ośrodek umiarkowanego rozwoju,
 - funkcje wiodące: rolnictwo,
 - funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo, turystyka i rekreacja (agroturystyka);
 - Osowo – ośrodek umiarkowanego rozwoju,
 - funkcje wiodące: rolnictwo,
 - funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo, agroturystyka;
 - Stężyca – ośrodek umiarkowanego rozwoju,
 - funkcje wiodące: rolnictwo,
 - funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo, agroturystyka;
 - Szczodrochowo – ośrodek umiarkowanego rozwoju,
 - funkcje wiodące: rolnictwo,
 - funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo;
 - Dalabuszki – ośrodek umiarkowanego rozwoju,
 - funkcje wiodące: rolnictwo,
 - funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo;
 - Tworzymirki – ośrodek umiarkowanego rozwoju,
 - funkcje wiodące: rolnictwo,
 - funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo, agroturystyka;
 - Kunowo – ośrodek dynamicznego rozwoju,
 - funkcje wiodące: mieszkalnictwo, rolnictwo,

- funkcje uzupełniające: funkcja produkcyjno-usługowa, turystyka i rekreacja;
Siemowo – ośrodek umiarkowanego rozwoju,
- funkcje wiodące: rolnictwo,
- funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo, turystyka i rekreacja (agroturystyka);
Kosowo – ośrodek umiarkowanego rozwoju,
- funkcje wiodące: rolnictwo,
- funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo, turystyka i rekreacja (agroturystyka);
Płaczkowo – ośrodek umiarkowanego rozwoju,
- funkcje wiodące: rolnictwo,
- funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo;
- Stary Gostyń – ośrodek umiarkowanego rozwoju,
- funkcje wiodące: rolnictwo,
- funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo, turystyka i rekreacja (agroturystyka);
Daleszyn – ośrodek umiarkowanego rozwoju,
- funkcje wiodące: rolnictwo,
- funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo, turystyka i rekreacja (agroturystyka);
Markowo – ośrodek umiarkowanego rozwoju,
- funkcje wiodące: rolnictwo,
- funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo, agroturystyka;
- Malewo – ośrodek umiarkowanego rozwoju,
- funkcje wiodące: rolnictwo,
- funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo, funkcja produkcyjno-usługowa,
Dusina – ośrodek dynamicznego rozwoju,
- funkcje wiodące: rolnictwo,
- funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo, usługi;
- Ostrowo – ośrodek umiarkowanego rozwoju,
- funkcje wiodące: rolnictwo,
- funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo, turystyka i rekreacja (agroturystyka);
Gola – ośrodek umiarkowanego rozwoju,
- funkcje wiodące: rolnictwo, mieszkalnictwo,
- funkcje uzupełniające: funkcja produkcyjno-usługowa, usługi, turystyka i rekreacja;
Bogusławki – ośrodek umiarkowanego rozwoju,
- funkcje wiodące: rolnictwo,
- funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo, usługi, turystyka i rekreacja (agroturystyka);
Witoldowo – ośrodek umiarkowanego rozwoju,
- funkcje wiodące: rolnictwo,
- funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo;
- Brzezie – ośrodek dynamicznego rozwoju,
- funkcje wiodące: rolnictwo, mieszkalnictwo,
- funkcje uzupełniające: funkcja produkcyjno-usługowa;
- Czajkowo – ośrodek umiarkowanego rozwoju,
- funkcje wiodące: rolnictwo,
- funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo;
- Aleksandrowo – ośrodek umiarkowanego rozwoju,
- funkcje wiodące: rolnictwo,
- funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo;
- Sikorzyn - ośrodek umiarkowanego rozwoju,
- funkcje wiodące: rolnictwo,
- funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo;
- Pijanowskie Huby – ośrodek umiarkowanego rozwoju,
- funkcje wiodące: rolnictwo,
- funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo;

Czachorowo – ośrodek dynamicznego rozwoju,

- funkcje wiodące: rolnictwo, funkcja przemysłowo-usługowa,
- funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo;

Krajewice - ośrodek dynamicznego rozwoju,

- funkcje wiodące: rolnictwo,
- funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo, usługi;

Leciejewo – ośrodek umiarkowanego rozwoju,

- funkcje wiodące: rolnictwo,
- funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo;

Ziółkowo – ośrodek umiarkowanego rozwoju,

- funkcje wiodące: rolnictwo,
- funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo.

§ 84. W obszarach poza zasięgami rozwoju przestrzennego jednostek osadniczych, w przypadku szczególnie uzasadnionym z punktu widzenia rozwoju miasta i gminy Gostyń oraz –o ile nie jest to jednoznacznie wykluczone dalszymi ustaleniami lub przepisami odrębnymi –mogą rozwijać się kubaturowe i niekubaturowe formy turystyki, rekreacji i wypoczynku oraz można lokalizować siedliska rolnicze.

§ 85. Na podstawie zastanego stanu środowiska przyrodniczego, jakości środowiska przyrodniczego, krajobrazu i środowiska kulturowego, stopnia urbanizacji, ustala się podział przestrzeni gminy Gostyń na następujące strefy funkcjonalno – krajobrazowe:

- 1) A/ wielofunkcyjna miejska wraz z terenami aktywizacji gospodarczej - miasto Gostyń wraz z przylegającą strefą podmiejską; tereny lokalizowane wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych, tereny zastanej aktywizacji gospodarczej przewidziane do dalszego rozwoju;
- 2) B/ rolniczo-rekreacyjna - tereny północnej, północno-wschodniej i północno-zachodniej części gminy;
- 3) C/ rolnicza - tereny południowej, południowo-wschodniej i południowo-zachodniej części gminy.
- 4) D/ ciąg obszarów stanowiących szkielet systemu przyrodniczego gminy.

§ 86. W strefach ekologicznych objętych ochroną (Krzywińsko-Osiecki Obszar Chronionego Krajobrazu) gospodarowanie w przestrzeni przebiegać będzie zgodnie z zasadami określonymi w aktach o ich powołaniu lub przepisach je zastępujących, a szczególnie zmierzać będzie w kierunku zahamowania degradacyjnych procesów w przestrzeni i środowisku przyrodniczym.

§ 87. W strefie rolniczej poza obszarami zurbanizowanymi, gospodarowanie w przestrzeni postępować będzie w kierunku:

- 1) odnowy krajobrazu rolniczego na drodze:
 - a) właściwego kształtowania systemu zieleni,
 - b) ochrony, rekonstrukcji i wzbogacenia stosunków wodnych,
 - c) wprowadzania rolnictwa ekologicznego;
- 2) kontynuacji, aktywizacji nieintensywnych form hodowli bydła, koni, kóz i owiec, jako kierunków wzbogacających krajobraz i nie uciążliwych dla środowiska i rozwoju rolnictwa;
- 3) kontynuacji racjonalnej gospodarki leśnej.

§ 88. W strefie wielofunkcyjnej – miejskiej oraz w obrębie wiejskich jednostek osadniczych kierunki zagospodarowania przestrzennego dotyczyć będą:

- 1) przygotowania różnorodnej oferty:
 - a) terenów mieszkaniowych,
 - b) terenów usług podstawowych i ponadpodstawowych,
 - c) terenów działalności gospodarczej, w taki sposób, aby harmonijnie wpisywały się w krajobraz i nie były uciążliwe dla środowiska, tj. zapewniały standardowe poziomy jakości środowiska;
- 2) dynamicznego rozwoju jakościowego i przestrzennego miasta Gostyń;
- 3) rozwoju jakościowego i umiarkowanego rozwoju przestrzennego wielofunkcyjnych jednostek osadniczych (wsi) o silniejszych trendach rozwojowych;
- 4) rozwoju jakościowego jednostek nie wykazujących tendencji wzrostowych (rozwój usług, wyposażenia w infrastrukturę, poprawa wizerunku wsi);
- 5) ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego.

Rozdział 8

Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Mieszkalnictwo

§ 89. W celu poprawy istniejących standardów zamieszkania na terenie miasta i gminy Gostyń przyjmuje się rozwój mieszkalnictwa jako priorytetowy kierunek rozwoju.

§ 90. Na rysunku Studium określono bogatą ofertę terenów mieszkaniowych dla rozwoju budownictwa indywidualnego i zorganizowanego zwłaszcza na terenie miasta Gostyń i w jego strefie podmiejskiej na terenach sołectw Dusina, Gola, Brzezcie. W pozostałych wsiach wprowadzono tereny przeznaczone pod nową zabudowę głównie na zasadzie uzupełnień istniejącej zabudowy bądź wydzielenia dodatkowych (pojedynczych) rzędów zabudowy.

§ 91. Przewiduje się lokalizowanie na obszarze miasta i gminy Gostyń zabudowy mieszkaniowej o różnorodnych formach organizacyjnych i architektonicznych, o zróżnicowanym stopniu intensywności, jak również o zróżnicowanych standardach powierzchniowych i wyposażenia technicznego celem stworzenia bogatej oferty mieszkaniowej.

§ 92. Polityka mieszkaniowa na terenach miasta Gostyń powinna zmierzać w kierunku:

- 1) zapewnienia rozwoju mieszkalnictwa o średnim standardzie, na które jest największy popyt wśród mieszkańców miasta;
- 2) realizacji budownictwa społecznego (komunalnego) - rozwój tej formy mieszkalnictwa może się odbywać zarówno w ramach nowych terenów strategicznych, jak i plombowo w terenach już zainwestowanych, co w połączeniu z polityką inwestycyjną miasta i gminy w zakresie modernizacji istniejących mieszkań komunalnych, poprawiającej standard tych mieszkań i ich otoczenia, może wnieść nowe jakości w istniejących zespołach mieszkaniowych;
- 3) poprawy warunków zamieszkania w obszarach śródmiejskich miasta Gostyń, które są atrakcyjne dla wielu grup ludności. Przedsięwzięcia rewaloryzacyjne nie mogą ograniczać się tylko do substancji mieszkaniowej, ale muszą także uwzględnić otoczenie (uspokojenie ruchu, wprowadzenie zieleni wypoczynkowej) oraz wskazać

działania umożliwiające wprowadzenie, nawet kosztem ilości mieszkań, wysokostandardowych usług ogólnomiejskich w zabudowie „wokółrynkowej”.

- § 93. Budownictwo mieszkaniowe intensywne i ekstensywne rozwijać się będzie na terenach miasta Gostyń zwłaszcza w jego południowo-zachodniej i północno-zachodniej, dla tych terenów należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego określono na rysunku Studium.
- § 94. Poprzez zabudowę mieszkaniową ekstensywną należy rozumieć zespoły zabudowy, w której dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji usług towarzyszących (na potrzeby tych zespołów), terenami zieleni i rekreacji.
- § 95. Poprzez zabudowę mieszkaniową intensywną należy rozumieć zespoły zabudowy, w której dominuje budownictwo wielorodzinne lub budownictwo jednorodzinne intensywne (tj. budynki w zabudowie szeregowej, budynki wolnostojące na małych działkach) uzupełniona usługami towarzyszącymi (na potrzeby tych zespołów), terenami zieleni i rekreacji.
- § 96. W strefie podmiejskiej Gostynia oraz na terenach wiejskich występować może zabudowa o niskiej intensywności, a także o charakterze plombowym wypełniająca obecny układ urbanistyczny wsi. Kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego określono na rysunku Studium.
- § 97. Popierać się będzie różnorodne formy budownictwa zorganizowanego (także budownictwa mieszkaniowego rezydencjalnego) na wszystkich terenach wskazanych na cele zabudowy mieszkaniowej, a przede wszystkim na terenach rozwojowych miasta Gostyń i w strefie podmiejskiej.
- § 98. Program rewitalizacji winien objąć historyczną zabudowę śródmieścia miasta Gostyń, historyczne tereny przemysłowe m.in. tereny „odlewni żelaza” i „starej cukrowni”, a także stosunkowo młodszą zabudowę pochodząca z lat 70. i 80., w szczególności winien koncentrować się na działaniach termorenowacyjnych, wymianie i modernizacji wyposażenia technicznego i instalacji, a także waloryzacji architektonicznej budynków.
- § 99. Równoległe z realizacją zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić realizację kompleksowego programu obsługi ludności, szczególnie w zakresie usług oświaty, kultury, zdrowia, sportu i opieki społecznej.
- § 100. Zespoły mieszkaniowe należy również wyposażać w podstawowe urządzenia sportowe, na przykład boiska do gier sportowych, korty tenisowe oraz place do jazdy na deskorolkach i rolkach i tym podobne. Tereny te nie muszą być związane z lokalnymi ośrodkami usługowymi, mogą występować w powiązaniu z szkołą podstawową lub gimnazjum.

§ 101. Poza zasięgami rozwoju przestrzennego jednostek osadniczych dopuszcza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych w obrębie albo w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących zagród lub drogą opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w szczególnie uzasadnionych sytuacjach - pojedyncze budynki mieszkalne o charakterze rezydencjonalnym lub też o funkcji mieszkaniowo – usługowej na działkach o wielkości minimum 1 ha.

Usługi i działalność gospodarcza

§ 102. Należy akcentować rangę miasta Gostyń w regionalnym systemie osadniczym jako ośrodka powiatowego poprzez szeroki rozwój usług ponadlokalnych (administracji, oświaty, zdrowia, kultury) z uwzględnieniem potrzeb rynku pracy i specyfiki regionu oraz jako ponadregionalnego ośrodka przemysłu rolno-spożywczego.

§ 103. Zakłada się zapewnienie równorzędnego dostępu do usług dla wszystkich mieszkańców miasta i gminy Gostyń poprzez rozbudowę infrastruktury społecznej (rozwój usług oświaty, zdrowia, kultury) oraz stwarzanie sprzyjających warunków dla rozwoju usług komercyjnych (handel, gastronomia, rzemiosło).

§ 104. Nadrzędną rolę polegającą na centralizowaniu struktury miejskiej, tworzeniu więzi społecznych, tworzeniu wizytówki miasta pełnić będzie główne centrum miasta (czyli historyczne śródmieście) jako centrum ogólnomiejskie z przeważającym udziałem lokowania usług centrotwórczych.

§ 105. Należy ograniczyć lokalizowanie wieloprzestrzennych obiektów handlu detalicznego, w szczególności w granicach administracyjnych miasta Gostyń, dla którego powierzchnia sprzedaży sklepów nie powinna być większa niż 2000 m². Na terenie miasta Gostyń przewidziano lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² przy ulicy Leszczyńskiej zgodnie z planszą graficzną „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gostyń – kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

§ 106. Należy dążyć do wykształcenia na terenach wsi centralnie położonych przestrzeni publicznych i związanych z nimi ośrodków usługowych o wyważonej różnorodności branż.

§ 107. W centrum miasta Gostyń oraz w większych wiejskich jednostkach osadniczych tj. Daleszynie, Gola, Kunowo, Siemowo należy rozwijać placówki kulturalne oraz wielofunkcyjne świetlice i kluby.

§ 108. Na terenie miasta i gminy Gostyń należy ograniczyć lokalizację obiektów działalności gospodarczej znacząco oddziałujących na środowisko.

§ 109. Należy popierać rozwój działalności gospodarczej o dotychczasowej specyfice, a w szczególności produkcji rolno-spożywczej.

- § 110. Strategiczne tereny rozwoju działalności gospodarczej wyznacza się w mieście Gostyń (południowo-zachodnia, zachodnia i północno-zachodnia część miasta) oraz na obszarach do nich przyległych, zwłaszcza w obrębie wsi Czachorowo, Gola, Brzezcie, Dusina.
- § 111. Uciążliwość skoncentrowania funkcji działalności gospodarczej, tj. występowanie pozastandardowych poziomów jakości środowiska na skoncentrowanych terenach działalności gospodarczej, należy eliminować przy pomocy metod techniczno-technologicznych, w tym pełnego uzbrojenia terenów oraz metod estetyczno-ochronnych (zieleń).
- § 112. Na skoncentrowanych terenach działalności gospodarczej wyklucza się możliwość budowy obiektów mieszkalnych lub mieszkań innych niż budynki mieszkalne służbowe oraz dla właścicieli zakładów.
- § 113. Obiekty nieuciążliwej działalności gospodarczej, tj. działalności zapewniającej standardowe poziomy jakości środowiska, z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej można lokalizować w zasięgach rozwoju przestrzennego poszczególnych jednostek osadniczych z wyłączeniem terenów mieszkalnictwa zorganizowanego, gdzie ewentualną możliwość lokalizowania działalności gospodarczej określają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
- § 114. Na terenach wiejskich gminy Gostyń dopuszcza się eksploatację odkrywkową kruszyw oprócz lokalizacji określonych na rysunku Studium, wyłącznie drogą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem zachowania wymogów przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska i ograniczenia ingerencji w krajobraz poprzez właściwe zaplanowanie zazielenienia terenu.
- § 115. Na terenach działalności gospodarczej należy wyznaczać drogi umożliwiające parkowanie w ich liniach rozgraniczających oraz wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej.
- § 116. Lokalizację nowych obiektów działalności gospodarczej należy poprzedzić pełnym rozpoznaniem procesu technologicznego, w tym rodzaju urządzeń grzewczych, poboru wody i odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych, utylizacji odpadów, minimalizacji hałasu z uwzględnieniem konieczności zaprojektowania zieleni izolacyjnej.
- § 117. Każdy z projektowanych zakładów, który będzie produkował ścieki o parametrach innych niż bytowo – gospodarcze, musi posiadać własną podczyszczalnię ścieków.
- § 118. Zaleca się wprowadzenie przez zakłady o produkcji wodochłonnej zamkniętego obiegu wody.
- § 119. Istniejące kotłownie na paliwo stałe nie spełniające wymogów ochrony środowiska powinny zostać zmodernizowane.

Turystyka i rekreacja

- § 120. Ze względu na istniejące uwarunkowania krajobrazowo – przyrodnicze i kulturowe funkcję turystyczno-rekreacyjną uznaje się jako funkcję uzupełniającą w aktywizacji gospodarczej miasta i gminy Gostyń.
- § 121. Należy dążyć do rozwoju obiektów turystycznych i rekreacyjnych (sportowych, agroturystycznych), a także do poszerzenia ich oferty programowej. Wszelka działalność turystyczna i wypoczynkowa musi być podporządkowana zachowaniu wartości środowiska przyrodniczego i historyczno - kulturowego, które są głównymi walorami turystycznymi gminy.
- § 122. Musi obowiązywać zasada, że im większe jest znaczenie danego obszaru dla zachowawczej ochrony przyrody, tym większe powinny być preferencje dla najmniej agresywnych form użytkowania.
- § 123. Dopuszcza się lokalizację obiektów sportowych i turystycznych oraz realizację zabudowy turystycznej i ogródków działkowych poza zasięgami rozwoju przestrzennego jednostek osadniczych określonych na rysunku Studium, jedynie w miejscach wynikających z uprzedniej analizy uwarunkowań Studium i wyłącznie drogą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem zachowania wymogów przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska i ograniczenia ingerencji w krajobraz poprzez właściwe zaplanowanie zazielenienia terenu.
- § 124. W dalszych działaniach planistycznych należy rozwijać:
- 1) koncepcję turystyki alternatywnej: agro- i ekoturystykę;
 - 2) koncepcję turystyki hippicznej;
 - 3) koncepcję szlaków turystyki pieszej i rowerowej.
- § 125. Należy umożliwić przekształcanie zabudowy siedliskowej i gospodarczej (dawne folwarki, kuźnie, stodoły, gorzelnie, szkoły, dworce) w szczególności na terenach wsi na cele mieszkaniowe i agroturystyczne, typu drugi dom lub całoroczny dom wypoczynkowy, pensjonaty lub ośrodki turystyczne.
- § 126. Należy umożliwić odtwarzanie dawnych siedlisk rolniczych, zniszczonych folwarków i obiektów gospodarczych dla nowych funkcji, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi i możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (także w indywidualnym zakresie).
- § 127. Na terenach wiejskich zaleca się rozwijać ośrodki jazdy konnej.
- § 128. Obiekty usług turystyki muszą zostać bezwarunkowo wyposażone w wodociąg lub własne ujęcie wody i kanalizację sanitarną lub indywidualne oczyszczalnie ścieków.
- § 129. Wszystkie wsie o zachowanej historycznej strukturze przestrzennej i wysokich walorach krajobrazowych mogą pełnić rolę wsi agroturystycznych, są to w szczególności wsie: Osowo, Ostrowo, Stankowo, Stary Gostyń, Stężycza.
- § 130. Ekoturystyka przede wszystkim winna być rozwijana w granicach Krzywińsko-Osieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 131. Dla zwiększenia atrakcyjności turystycznej miasta i gminy Gostyń należy podjąć działania na rzecz poprawy wizerunku przestrzennego miasta i wiejskich jednostek osadniczych.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

§ 132. 1. Na rysunku Studium określono tereny rozwojowe o następujących preferowanych funkcjach wiodących:

- 1) M1 - tereny rozwoju budownictwa mieszkaniowego intensywnego;
- 2) M2 - tereny rozwoju budownictwa mieszkaniowego ekstensywnego;
- 3) MW - tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) MU - tereny rozwoju funkcji mieszkaniowej (jedno- i wielorodzinnej) z usługami;
- 5) RM - tereny rozwoju zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi i nieuciążliwą działalnością gospodarczą, tj. działalnością zapewniającą standardowe poziomy jakości środowiska;
- 6) C - proponowana lokalizacja funkcji centrotwórczych;
- 7) U - tereny rozwoju usług;
- 8) RU/P - tereny rozwoju produkcji rolnej i nieuciążliwej działalności gospodarczej, tj. działalności zapewniającej standardowe poziomy jakości środowiska;
- 9) Uo - tereny rozwoju usług oświaty;
- 10) US - tereny rozwoju usług sportu i rekreacji;
- 11) Uc - tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 12) P/U - tereny rozwoju działalności gospodarczej w tym produkcji, składów i usług;
- 13) ZP - tereny rozwoju zieleni urządzonej, parków i skwerów;
- 14) ZI - tereny rozwoju zieleni izolacyjnej;
- 15) ZL - tereny dolesień;
- 16) W - tereny proponowanego zbiornika wodnego;
- 17) NO - lokalizacja planowanej oczyszczalni ścieków;
- 18) KS - tereny parkingów;

2. Na rysunku Studium symbolami graficznymi i literami określono istniejące użytkowanie terenów.

3. Na RYSUNKU Studium tereny określone symbolem WZ („ujęcia wód podziemnych wraz z terenami ochrony bezpośredniej”) odnoszą się zarówno do ujęć istniejących, jak również ujęć określonych w Zmianie Studium.

§ 133. Określone na rysunku Studium kierunki zmian w przeznaczeniu terenu oraz wiodące funkcje dla poszczególnych obszarów winny znaleźć odzwierciedlenie w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Plany ustalą – określą i dopuszczają lokalizację innych funkcji towarzyszących i uzupełniających nie kolidujących z funkcją wiodącą.

§ 134. Granice terenów rozwojowych na rysunku Studium zostały określono w sposób zgeneralizowany w odniesieniu do mapy topograficznej. Granice te przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy odnieść do rzeczywistych i faktycznych okoliczności (granic geodezyjnych, krawędzi użytków itp.).

§ 135. Przy sporządzaniu planów miejscowych na obszarach już zainwestowanych należy każdorazowo analizować stan prawny i faktyczny istniejącego zagospodarowania

przestrzeni co winno mieć odzwierciedlenie w zakresie zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów.

§ 136. Należy dążyć do zagospodarowania obszarów rozwojowych miasta Gostyń i wsi, przygotowując w pierwszej kolejności tereny najkorzystniej położone, najłatwiejsze do uzbrojenia i których zagospodarowanie przyniesie największe korzyści gospodarcze lub społeczne.

§ 137. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zaostriżyć rygory urbanistyczne i architektoniczne celem porządkowania przestrzeni poprzez wprowadzenie następujących zasad/zaleceń:

- 1) działki budowlane powinny mieć powierzchnie o następujących wielkościach (zalecane):
 - a) poza obszarami wyznaczonymi na rysunku Studium w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej – nie mniej niż 1 ha,
 - b) na terenie wsi położonych w sąsiedztwie najbardziej cennych przyrodniczo obszarów – 0,5 ha,
 - c) na terenach pozostałych wsi – 2 500 m², z wyjątkiem terenów wyznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (zorganizowaną),
 - d) na terenach zabudowy mieszkaniowej (zorganizowanej) należy przyjmować minimalne wielkości działek o powierzchni 1000 m² dla budynków wolnostojących, 800 m² dla budynków bliźniaczych i 400 m² dla budynków szeregowych,
 - e) dla zabudowy mieszkaniowej o podwyższonych standardach (rezydencjonalnej) przewiduje się działki o wielkości powyżej 2500 m²;
- 2) obiekty mieszkalne i usługowe na terenach wiejskich winny posiadać dachy strome, o symetrycznych połaciach dachowych i ich nachyleniu pod kątem 40° – 45°;
- 3) formy budynków i ich wysokości należy harmonijnie wkomponować w krajobraz oraz otoczenie;
- 4) zabudowę wielorodzinną lokalizować na wydzielonych działkach, w układach przestrzennych tworzących kwartały urbanistyczne – na terenach śródmiejskich zabudowa winna stanowić zwarte pierzeje i nawiązywać formą do istniejącej zabudowy historycznej.

§ 138. Na nowo wydzielanych działkach budowlanych zachować należy 50% powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie ekstensywnej, 30% w zabudowie intensywnej, z wyjątkiem usług lokalizowanych w centralnych częściach miasta.

§ 139. Maksymalna wysokość budynków nie powinna przekraczać:

- 1) na wsi – dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), z wyjątkiem usług, które mogą być wyższe o jedną kondygnację, w zależności od kontekstu otaczającej zabudowy (do ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na podstawie studiów sylwet pierzei i panoram zabudowy wsi);
- 2) w mieście Gostyń do czterech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze) lub w przypadku istniejącej zabudowy blokowej do 5-ciu kondygnacji.

§ 140. W celu zachowania atrakcyjnego krajobrazu kulturowego miasta i gminy Gostyń, podjęte będą działania na rzecz:

- 1) utrzymania i rewaloryzacji historycznej zabudowy śródmiejskiej Gostynia oraz rehabilitacji i rewaloryzacji przestrzeni zdeformowanych i zdegradowanych w okresie powojennym;
- 2) utrzymania historycznych układów przestrzennych wsi, zasad lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu, wypełnienia tradycyjnej niwy siedliskowej;
- 3) zachowania w dobrym stanie technicznym i estetycznym obiektów zabytkowych w szczególności dominant kulturowych i krajobrazowych;
- 4) kontynuowania tradycji w kształtowaniu krajobrazu kulturowego i nawiązania do historycznych i regionalnych rozwiązań w jego kształtowaniu;
- 5) ochrony przed dewastacją wartościowych stanowisk archeologicznych, utrzymania i eksponowania cmentarzysk posiadających charakterystyczną formę krajobrazową;
- 6) zachowania w dobrym stanie technicznym i estetycznym kościołów, szkół, obiektów usługowych, produkcyjnych, zespołów dworsko-folwarcznych, wpisanych i nie wpisanych do rejestru zabytków oraz zewidencjonowanej zabudowy zagrodowej i innych elementów zagospodarowania i wyposażenia miejscowości;
- 7) utrzymania i eksponowania układów przestrzennych siedlisk, pomników i krzyży, urządzeń technicznych i komunikacyjnych;
- 8) utrzymania i wyeksponowania układów komponowanej zieleni parków, cmentarzy oraz obsadzeń przydrożnych i śródpolnych;
- 9) utrzymania i eksponowania wartości zabudowy historycznej, jej proporcji, formy, typu dachów, wielkości i układu otworów, rodzaju stolarki i jej zdobnictwa, materiału budowlanego i sposobów jego wyeksponowania;
- 10) zapobiegania w powstawaniu ubytków w zabudowie historycznej i tworzenia warunków do ich ponownej zabudowy;
- 11) estetyzacji i waloryzacji zabudowy i zagospodarowania terenów „współczesnych” osiedli blokowych w tym „popegerowskich” oraz współczesnej zabudowy techniczno-produkcyjnej;
- 12) kształtowania wysokich walorów estetycznych nowej zabudowy mieszkalnej, usługowej, produkcyjnej i rekreacyjnej poprzez nawiązywanie do tradycji i wartości regionalnych.

§ 141. Wolne od zabudowy należy pozostawiać obszary zalewane wodami rzecznyymi w czasie wezbrań, korytarze ekologiczne (za wyjątkiem dopuszczalnych terenów zabudowy wyznaczonych w Studium) oraz podchodzące wodą obniżenia terenu, skupiska zieleni w formie zadrzewień i zakrzewień. Zagospodarowanie terenu nie może zmieniać stosunków wodnych w pobliżu drzew.

§ 142. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustalać należy wymóg wprowadzania zieleni izolacyjnej, estetycznej i krajobrazowej na terenach działalności gospodarczej, terenach usługowych i mieszkaniowych oraz przy trasach komunikacyjnych.

§ 143. Na terenach urbanizowanych odległości obiektów chronionych od obiektów uciążliwych muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami. W zagospodarowaniu przestrzennym terenów należy stosować rozwiązania ograniczające szkodliwy wpływ istniejących linii i stacji elektroenergetycznych, sieci gazowych i innych uciążliwych (*poza standardowych poziomów jakości środowiska*).

§ 144. Nową zabudowę oraz przekształcenia już istniejącej należy projektować w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej.

§ 145. Należy zachować istniejące budowle ochronne i towarzyszącą im infrastrukturę techniczną wraz z właściwymi strefami ochronnymi wokół nich zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 146. Na terenie miasta Gostyń głównymi przedsięwzięciami modyfikującymi jego przestrzeń (poprawiającymi wizerunek przestrzenny) winny być:

- 1) przywrócenie przestrzeni i płyty dawnego rynku i przestrzenne powiązanie jej z istniejącym deptakiem;
- 2) waloryzacja i wzbogacenie o reprezentacyjne funkcje publiczne parków miejskich wraz z ich otoczeniem – wykształcenie reprezentacyjnego frontu miasta od strony parków;
- 3) uwypuklenie znaczenia „Góry zamkowej” wraz z zagospodarowaniem jej otoczenia;
- 4) rehabilitacja i przebudowa istniejącej zabudowy blokowej oraz lokalizacja nowej reprezentacyjnej zabudowy w przestrzeni historycznego śródmieścia;
- 5) docelowa alokacja działalności kolizyjnych i uciążliwych ze śródmieścia i terenów mieszkaniowo-usługowych (nie wykorzystujących rangi miejsca i dysharmonizujących z otoczeniem) na tereny wskazane na cele działalności gospodarczej;
- 6) docelowa likwidacja substandardowych pawilonów handlowych w centrum i przywrócenie tradycyjnego wątku ich zabudowy (linie zabudowy i gabaryty budynków).

§ 147. Na terenie gminy głównymi przedsięwzięciami inwestycyjnymi i modyfikującymi przestrzeń jednostek osadniczych winny być:

- 1) tworzenie w centralnych częściach wiejskich jednostek osadniczych zwłaszcza w Kunowie, Goli, Kosowie i Siemowie nowej przestrzeni publicznej i społecznej o funkcji integrującej społeczność wsi oraz rehabilitacja otaczającej zabudowy;
- 2) lokalizacja atrakcyjnych funkcji w szczególności usług rekreacji i sportu (publicznych i komercyjnych) zwłaszcza w miejscowościach północnej części gminy oraz we wsi Goła, Sikorzyn.

Rozdział 9

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 148. Głównym elementem rozwoju układu komunikacyjnego miasta i gminy Gostyń jest realizacja obwodnicy drogowej miasta Gostyń w ciągu drogi krajowej nr 12 i drogi wojewódzkiej nr 434, a docelowo – kierunkowo z ominięciem miasta po północnej, południowej, wschodniej i zachodniej stronie, wariantowo zgodnie z rysunkiem i częścią opisową Studium.

§ 149. Kolejnym istotnym elementem rozwoju układu komunikacyjnego będzie realizacja obwodnicy drogowej wsi Kunowo w ciągu dróg wojewódzkich nr 434 i 308, kierunkowo z ominięciem wsi Kunowo od strony wschodniej.

§ 150. Przebieg projektowych dróg określono na rysunku Studium w sposób orientacyjny, może być on zmodyfikowany na etapie projektowym w zależności od uwarunkowań

rzeczywistych. Przy czym uściślenie przebiegu obwodnicy Gostynia w ciągu drogi krajowej nr 12 nastąpi po wykonaniu opracowań projektowych i uzyskaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,

- § 151. Należy realizować uzupełnienia i modernizacje dróg stanowiących powiązania wewnętrzne w obrębie miasta Gostyń i gminy oraz powiązania z gminami ościennymi, zgodnie z koncepcjami branżowymi dotyczącymi rozwiązań komunikacyjnych i opisem w Studium.
- § 152. Należy zapewnić obsługę wzrastającej dynamicznie motoryzacji poprzez rozbudowę sieci parkingów i urządzeń obsługi.
- § 153. Należy ograniczyć realizację indywidualnych wielostanowiskowych garaży murowanych (w układach szeregowych) jako zbyt terenochłonnej i mało estetycznych.
- § 154. Polityka parkingowa miasta i gminy Gostyń winna zapewnić miejsca dla parkowania samochodów przy zachowaniu ochrony środowiska życia mieszkańców i środowiska przyrodniczego poprzez:
- 1) lokalizację nowych parkingów placowych w śródmieściu i na terenach osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych w celu rozstrzygnięcia konfliktów drogą sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) wdrożenie systemu ulic parkingowych przy przebudowie systemu komunikacyjnego miasta Gostyń (obwodnica, uspokojenie ruchu);
 - 3) realizację na wybranych parkingach placowych i w miejscach garaży indywidualnych parkingów wielopoziomowych;
 - 4) dążenie, aby przy nowo realizowanych inwestycjach mieszkaniowych wielorodzinnych i usługowych lokalizować miejsca postojowe dla samochodów w części podziemnej budynków.
- § 155. Modernizacji podlegać będzie istniejący układ dróg gminnych i układ ulic lokalnych miejskich zgodnie z występującymi potrzebami i możliwościami finansowymi miasta i gminy.
- § 156. Wskazana jest skoordynowana budowa ścieżek rowerowych w mieście Gostyń i na obszarze gminy zapewniających powiązania między poszczególnymi wsiami oraz z sąsiednimi gminami i terenami rekreacyjnymi – ich obecny i postulowany przebieg określa rysunek Studium oraz wydzielonych ciągów pieszych łączących powiązane funkcjonalnie jednostki osadnicze.
- § 157. W pierwszej kolejności należy zorganizować wydzielone ścieżki rowerowe o funkcji komunikacyjnej łączące miasto z większymi wsiami:
- 1) Kunowo;
 - 2) Gola;
 - 3) Brzezcie;
 - 4) Czachorowo;
 - 5) Dusina.

§ 158. W zakresie komunikacji publicznej autobusowej przewiduje się dalszy rozwój lokalnych linii gminnych i powiatowych oraz połączeń ponadlokalnych. Należy wziąć pod uwagę rozwój miejskiej linii autobusowej w obrębie granic miasta Gostyń i strefy podmiejskiej.

§ 159. Wszyscy mieszkańcy jednostek osadniczych o skupionej zabudowie będą mogli korzystać ze zorganizowanych systemów zaopatrzenia w wodę zarówno z wodociągu miejskiego jak i wiejskich, a mieszkańcy Gostynia – z wodociągu miejskiego.

§ 160. 1. W zakresie zwodociągowania miasta i gminy Gostyń przewiduje się rozwój systemu wodociągowego wg koncepcji gospodarki wodnej dla miasta i gminy Gostyń zgodnie z obowiązującym Prawem geologicznym i Prawem wodnym.

2. *W związku ze stwierdzeniem na ujęciu wody podziemnej dla miasta Gostynia zanieczyszczeń związkami Tri i Tetra (chloroetenu), w celu doraźnej poprawy sytuacji, ZWiK Sp. z o.o. w Gostyniu przewiduje wykonanie otworu nr XI w obrębie geodezyjnym Gola (z utworów czwartorzędowych, plejstoceńskich, poziomu wodonośnego miedzyglinowego środkowego lub dolnego) i urządzenie nowej studni - ujęcia wody podziemnej. Na RYSUNKU Studium wyznaczono dwie nowe lokalizacje ujęć wody podziemnej oraz wrysowano dwa istniejące ujęcia wody. Wszystkie ww. ujęcia oznaczono jednym wspólnym symbolem WZ.*

§ 161. Przy rozbudowie i modernizacji systemu wodociągowego należy uwzględnić zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych w/g bilansu dla prognozowanej liczby ludności na podstawie zarządzenia Nr 2/95 Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 września 1995r. w sprawie zasad zapewnienia funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych (M.P. Nr 59, poz. 63), lub przepisu go zastępującego.

§ 162. Celem przygotowania miasta i gminy Gostyń na sytuacje kryzysowe związane z zaopatrzeniem mieszkańców w wodę należy:

- 1) zinwentaryzować stan i zasoby wodne w istniejących studniach awaryjnych i likwidowanych ujęciach wody;
- 2) dokonać bilansu pomiędzy stanem istniejącym a przewidywanym zapotrzebowaniem;
- 3) na terenach zainwestowanych zapewnić lokalizację studni awaryjnych w ilości odpowiadającej potrzebom wynikającym z liczby mieszkańców obsługiwanego rejonu;
- 4) istniejące studnie awaryjne na terenach ogólnie dostępnych należy chronić przed zniszczeniem poprzez likwidację ich części nadziemnych;
- 5) w pełnej gotowości należy zachować studnie zlokalizowane na terenach strzeżonych (np. na terenie zakładów pracy, na posesjach prywatnych).

§ 163. Istniejące studnie awaryjne oraz baseny przeciwpożarowe należy przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w przypadku wystąpienia sytuacji kryzysowych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg przeciwpożarowych z 16 czerwca 2003 r. (Dz. U. Nr 121, poz. 1139) lub przepisu go zastępującego.

- § 164. Odprowadzenie ścieków z miasta Gostyń i większości terenu gminy odbywać się będzie w oparciu o istniejący i modernizowany system kanalizacji sanitarnej oraz projektowany rozwój systemu na terenach wiejskich poprzez rozbudowę i budowę nowych sieci, na zasadach określonych w „Programie gospodarki ściekowej dla gminy Gostyń” oraz w części opisowej Studium.
- § 165. W pojedynczych siedliskach w zabudowie rozproszonej istnieje możliwość oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do gruntu pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych. Należy unikać realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków w obrębie terenów o wysokim poziomie wód gruntowych.
- § 166. Odprowadzanie wód deszczowych z dachów budynków mieszkalnych i zagrodowych na terenach zabudowy wiejskiej i ekstensywnej odbywać się będzie powierzchniowo do gruntu oraz pobliskich cieków.
- § 167. Wody opadowe z głównych ciągów komunikacyjnych, z terenów zabudowanych intensywnie oraz placów składowych i obiektów przemysłowych powinny być odprowadzane siecią kanalizacji deszczowej do pobliskich cieków lub do gruntu po ich wcześniejszym oczyszczeniu.
- § 168. Obiekty dystrybucji paliw, myjni samochodowych, zakładów drobnej wytwórczości oraz tereny składowe, z których spływ wód deszczowych stanowi zagrożenie dla środowiska przyrodniczego, muszą być lokalizowane na terenach objętych siecią kanalizacji deszczowej i odprowadzać ścieki po ich wstępnym oczyszczeniu lub muszą oczyszczać ścieki deszczowe we własnym zakresie.
- § 169. Zaleca się wykorzystywanie do celów ogrzewania paliw ekologicznych takich jak gaz, lekkie oleje opałowe, energię elektryczną.
- § 170. Celem rozwoju sieci ciepłowniczej w mieście Gostyń jest likwidacja lokalnych źródeł niskiej emisji, a w szczególności w centrum miasta dążenie do modernizacji i podnoszenia efektywności centralnych źródeł ciepła i sieci ciepłowniczych.
- § 171. W zakresie infrastruktury elektroenergetycznej planuje się:
- 1) wydzielenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego działek pod budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
 - 2) zarezerwowanie w liniach rozgraniczających ulic terenu na prowadzenie linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
 - 3) możliwość realizacji siłowni wiatrowych;
 - 4) poszukiwanie i wdrażanie innych alternatywnych źródeł energii (słonecznej, z biomasy itp.);
- § 172. Na terenach wiejskich gminy Gostyń, poza granicami Krzywińsko-Osieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz poza zasięgami obszarów rozwojowych jednostek osadniczych dopuszcza się lokalizację zespołów elektrowni wiatrowych w miejscach ku temu predystynowanych wynikających z uprzedniej analizy uwarunkowań Studium, w odległości nie bliższej niż 500m od zabudowy mieszkaniowej i wyłącznie drogą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem

zachowania wymogów przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska i uwzględnienia walorów krajobrazowych.

§ 173. Bieżące potrzeby w zakresie rozwoju sieci telekomunikacyjnej będą zaspokajane poprzez rozbudowę sieci telefonicznej w miarę zabudowy nowych terenów oraz docelowo poprzez wprowadzenie na lokalny rynek drugiego operatora.

§ 174. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy ustalać obowiązek stosowania rozwiązań ograniczających szkodliwość wpływu linii elektroenergetycznych, stacji elektroenergetycznych i sieci gazowych poprzez wydzielanie pasów terenów, w których nie mogą znaleźć się budynki podlegające ochronie.

§ 175. Jako podstawową zasadę usuwania odpadów komunalnych przyjmuje się system gromadzenia odpadów na terenie własnej posesji i wywożenie przez uprawnione podmioty na gminne składowisko odpadów komunalnych lub na inne składowiska spełniające wymogi określone w ustawie o odpadach.

§ 176. Wszystkie nielegalne wysypiska winny ulec likwidacji i rekultywacji.

§ 177. Należy wdrożyć system zagospodarowywania odpadów uwzględniający:

- 1) odzysk surowców wtórnych;
- 2) przetwarzanie odpadów nietypowych;
- 3) przyrodnicze i energetyczne wykorzystanie odpadów;
- 4) minimalizację składowania odpadów.

§ 178. Politykę miasta i gminy Gostyń w zakresie gospodarki odpadami określa Gminny program gospodarki odpadami.

§ 179. W zakresie cmentarnictwa przewiduje się dalszy rozwój i eksploatację cmentarza komunalnego w mieście Gostyń, docelową lokalizację cmentarza na terenie miejscowości Dusina oraz wykorzystanie istniejących cmentarzy parafialnych we wsiach Kunowo, Siemowo, Stary Gostyń.

§ 180. Dla wszystkich obiektów infrastruktury technicznej chronionych i szkodliwych (ujęcia wody, oczyszczalnie ścieków, wysypiska odpadów) należy bezwzględnie uregulować ich stany prawne, w szczególności ustanowione strefy ochronne i ograniczonego użytkowania.

Rozdział 10

Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych i na których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

§ 181. Należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenia miasta i gminy Gostyń dla:

- 1) terenów zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego;
- 2) terenów rozwoju przemysłu i usług;

- 3) terenów wskazanych na cele realizacji zadań publicznych;
- 4) terenów, dla których należy opracować plany na podstawie przepisów szczególnych, a w tym tych, które wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz na których wyznaczone zostaną drogi publiczne;
- 5) terenów historycznej i współczesnej zabudowy, ze względu na konieczność rehabilitacji i strategiczne znaczenie dla rozwoju produkcji i usług;
- 6) wszystkich nowowyznaczonych, niezagospodarowanych (niepodzielonych) terenów rozwojowych, na których należy wyznaczyć drogi publiczne i dokonać podziału na działki budowlane.
- 7) terenu rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² zgodnie z planszą graficzną „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gostyń – kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

Rozdział 11

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

- § 182. 1. W niniejszym Studium określono obszary przekształceń i rehabilitacji dla terenów o dużych wartościach kulturowych w tym historycznych zakładów przemysłowych, które uległy zniszczeniu lub zatarciu oraz współczesnych terenów osiedlowych o niskich walorach przestrzennych (osiedla blokowe w mieście i tzw. popegeerowskie na terenach wiejskich).
2. Rekultywacji podlegają dawne tereny eksploatacji powierzchniowej kopalin.

Rozdział 12

Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

- § 183. Na rysunku Studium określono granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych obejmujących tereny kolei.

Rozdział 13

Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym, w tym określone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego


- § 184. W obrębie terenów rozwojowych miasta i jednostek wiejskich gminy Gostyń oraz w obrębie i wzdłuż dróg publicznych mogą być lokalizowane inwestycje celu publicznego w zależności od potrzeb.

- § 185. W Studium wyodrębniono zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Do zadań tych należą:

- 1) z zakresu komunikacji:

- a) realizacja obwodnicy drogowej miasta Gostyń w oparciu o drogę krajową nr 12,
 - b) realizacja obwodnicy drogowej miasta Gostyń w oparciu o drogę wojewódzką nr 434,
 - c) realizacja obwodnicy drogowej wsi Kunowo w oparciu o drogi wojewódzkie nr 434 i 308,
 - d) pas łączności teleradiowej;
- 2) z zakresu ochrony przyrody: utrzymanie istniejących form ochrony prawnej przyrody na terenie Krzywińsko-Osieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 3) z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami: ochrona i renowacja zabytków na terenie gminy oraz renowacja najwartościowszych obiektów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej miasta Gostyń;
 - 4) z zakresu publicznych usług ponadlokalnych: rozwój szkolnictwa średniego zawodowego i policealnego.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Jerzy Wąpłakowski