

UCHWAŁA NR XXII / 168 / 04  
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU  
z dnia 5 marca 2004 roku

w sprawie odrzucenia zarzutu złożonego do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jednolity Dz. U. z 1999 roku nr 15 poz. 139 ze zmianami ), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. nr 80 poz. 717 ),

Rada Miejska w Gostyniu postanawia :

§ 1.

1.

Odrzucić zarzut [REDAKTOR] \* złożony do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Poznańskiej i osiedla Pożegowo w Gostyniu, dotyczący przeznaczenia części nieruchomości oznaczonej jako działki nr 192/34 i 192/35 (obręb geodezyjny Dusina) pod drogę dojazdową ( KD ) oraz ustaleń dla przedmiotowych działek w części objętej w projekcie planu jednostkami oznaczonymi symbolem: 13MN i 14MN.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gostynia w rejonie ul. Poznańskiej i osiedla Pożegowo został wyłożony do publicznego wglądu od 23 czerwca do 21 lipca 2003 roku. Zgodnie z art. 24 ust. 1 ww. ustawy [REDAKTOR] \* w dniu 30 lipca 2003 roku złożył zarzut do ww. projektu planu. Zarzut spełnia wymagania formalne tj. został wniesiony na piśmie z zachowaniem 14 dniowego terminu złożenia zarzutu po upływie okresu wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.

Zainteresowany nie wyraża zgody na przeznaczenie części działek nr 192/34 i 192/35, których jest współwłaścicielem pod planowaną drogę dojazdową, uznając, iż nie ma ona znaczenia dla całego układu komunikacyjnego, a właścicielom uniemożliwi prawidłowe zagospodarowanie działek.

Zaplanowana na minimalnym fragmencie działki 192/34 i na części działki nr 192/35 droga dojazdowa ma służyć obsłudze komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, oznaczonych na rysunku planu symbolem 13MN i 14MN. Utrzymanie układu komunikacyjnego w obecnej formie zapewni pełen dostęp komunikacyjny dla kwartałów 13MN i 14MN - szczególnie w przypadku podziału nieruchomości stanowiącej działki 192/34, 192/35. Likwidacja części pasa drogowego we fragmencie zaprojektowanym na ww. działkach, spowodowałaby powstanie drogi dojazdowej tzw. sięgacza o długości 370m ( nad drogą KZ ). Taka długość sięgacza jest niezgodna z wytycznymi obowiązującymi w planowaniu przestrzennym. Przedstawione rozwiązanie pozwala na zachowanie bezpieczeństwa na tych terenach poprzez pełną dostępność komunikacyjną dla służb pożarniczych, medycznych itp. Bardzo ważnym argumentem na utrzymanie przedstawionego rozwiązania jest zapewnienie w przyszłości odpowiednich parametrów dla infrastruktury ( wody , gazu, kanalizacji ). Media tego rodzaju powinny bowiem funkcjonować w obiegu zamkniętym, wtedy można uznać, że odpowiednie parametry takie jak np. ciśnienie zostaną zachowane.

Ponadto, w odniesieniu do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MN, 14MN, [REDACTED]\*, wniósł o :

1. wprowadzenie na rysunku planu orientacyjnych zasad podziału z uwzględnieniem istniejących podziałów,
2. ustalenie minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek dla zabudowy wolnostojącej na  $500\text{m}^2$ ,
3. zmianę maksymalnej powierzchni zabudowy z 30% na 50%, przy jednoczesnym zmniejszeniu powierzchni terenów czynnych biologicznie z 40% na 20%,
4. wykazanie decyzją konserwatorską udokumentowanych obszarów objętych strefą archeologiczną „W”,
5. obniżenie stawki planistycznej z 30% do 10%, co jest zasadą obowiązującą dotychczas na terenie miasta i gminy Gostyń.

Ad. 1.

Niniejszy projekt planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 7 tej ustawy uchwała Rady Miejskiej w Gostyniu o przystąpieniu do sporządzenia planu określa m. in. konieczność umieszczenia w planie zasad podziału terenów na działki budowlane. Stąd w § 5 ust. 7 pkt 3 uchwały stanowiącej zbiór ustaleń regulujących zasady zagospodarowania terenu, zgodnie z powyższymi przepisami, określono zasady podziału na działki budowlane tj. ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek na  $350\text{m}^2$  w przypadku zabudowy szeregowej i  $800\text{m}^2$  przy zabudowie wolno stojącej. Na rysunku planu nie wprowadzono orientacyjnych podziałów nie ma bowiem takiego obowiązku, a uwzględnianie granic istniejących działek przy podziale geodezyjnym pozostawia się woli właściciela nieruchomości.

Ad. 2.

Plan zagospodarowania przestrzennego określa reguły zabudowy terenu czyli lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy, co jest zgodne z art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Elementem ww. zasad zagospodarowania przestrzeni jest również określenie minimalnej wielkości działek, która w niniejszym projekcie planu dla zabudowy wolno stojącej wynosi  $800\text{m}^2$ . Takie rozstrzygnięcie podyktowane zostało koniecznością zachowania walorów krajobrazowych terenu poprzez rozproszenie zabudowy i uwzględnieniem aktualnego trendu wznoszenia jednokondygnacyjnych budynków jednorodzinnych. Przyjęte rozwiązanie ma również zapewnić przyszłym mieszkańcom tego obszaru „komfort przestrzenny”. Ponadto zmniejszenie minimalnej powierzchni działek skutkowałoby zwiększeniem sieci ulic dojazdowych. Uznano więc, ustalenie minimalnej powierzchni działki na poziomie  $800\text{m}^2$  jako optymalne.

Ponadto powodem odrzucenia zarzutu jest również fakt, iż ustalenie minimalnej powierzchni działek dla zabudowy wolno stojącej wynoszącej  $500\text{m}^2$  (pkt 2 zarzutu) przy jednoczesnym określeniu możliwości zabudowy działki w 50% (pkt 3 zarzutu) jak wnosi zainteresowana – stanowiłoby wprowadzenie ustaleń, które w przypadku ich realizacji nie pozwoliłyby na przestrzeganie przepisów zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, odnoszących się do odległości zabudowy od granicy działki.

Ad. 3.

W uchwale stanowiącej zbiór ustaleń regulujących warunki zagospodarowania terenu w § 5 ust. 3 pkt 7 określono powierzchnię zabudowaną w układzie wolnostojącym nie większą niż 30% powierzchni działki. W świetle rozstrzygnięcia jw. w przypadku dysponowania działką o minimalnej powierzchni ( $800\text{m}^2$ ) istnieje możliwość usytuowania budynku o powierzchni zabudowy  $240\text{m}^2$ , co w przypadku budynku dwukondygnacyjnego

daje powierzchnię użytkową ok. 450 m<sup>2</sup>. Przy usytuowaniu na działce garażu wolnostojącego (25 m<sup>2</sup> - jedno stanowisko, i 40 m<sup>2</sup> – dwa stanowiska) powierzchnia użytkowa budynku wyniesie ok. 400 m<sup>2</sup>, natomiast w przypadku wykorzystania części budynku na cele działalności gospodarczej ( max 30% pow. wewnętrznej budynku ) powierzchnia użytkowa części mieszkalnej wyniesie ok. 320 m<sup>2</sup>. Powyższe zasady stwarzają możliwość usytuowania budynku o znacznej powierzchni zabudowy i w konsekwencji powierzchni użytkowej. Natomiast ustalenie terenów biologicznie czynnych na min. 40% powierzchni działki stwarza konieczność urządzenia części ogrodowej o powierzchni 320 m<sup>2</sup>. Wynika to z założenia, iż tereny zabudowy mieszkaniowej mają być także miejscem wypoczynku, to zaś zapewnia wysoki udział terenów biologicznie czynnych. Należy więc stwierdzić, że ustalone warunki zagospodarowania odnoszące się do powierzchni zabudowy i terenów biologicznie czynnych są zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju, istotnymi w planowaniu przestrzennym.

#### Ad. 4.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 4 lit. a) ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszego planu został przedstawiony do uzgodnienia konserwatorowi zabytków. Zgodnie z pismem Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatury w Lesznie nr SOZ Le 2373/2002/2003 z 7 stycznia 2003 roku wprowadzono do uchwały zapis o obowiązywaniu strefy archeologicznej na całym obszarze objętym opracowaniem, co jest związane z koniecznością uzgodnienia z konserwatorem warunków realizacji inwestycji. Nieuwzględnienie wniosku konserwatora zabytków stanowiłoby naruszenie prawa, to zaś skutkowałoby nieważnością uchwały o zatwierdzeniu planu zagospodarowania przestrzennego - stąd obowiązek umieszczenia w ustaleniach planu ww. zapisu. Na skutek złożonych protestów i zarzutów dotyczących ochrony archeologicznej zwrócono się do konserwatora zabytków o ponowne zajęcie stanowiska. Pismem SOZ-LE-4153/153/2003 kierownik Delegatury Służby Ochrony Zabytków w Lesznie wyjaśnił, iż zapisy dotyczące strefy „W” ochrony archeologicznej wydawane są na podstawie wytycznych opracowanych wspólnie przez Ministerstwo Kultury i Sztuki oraz Ministerstwo Administracji Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska (Warszawa, dnia 27 listopada 1981 roku). W myśl tej instrukcji strefa ochrony archeologicznej obejmuje takie obszary gdzie występują stanowiska archeologiczne oraz gdzie potencjalnie mogą one wystąpić. Zdaniem konserwatora obecność na terenie objętym planem stanowiska archeologicznego nr 63-28/121 jest argumentem niepodważalnym za objęciem tego obszaru strefą „W” ( pismo WOSOZ w Poznaniu do wglądu w urzędzie Miejskim w Gostyniu Wydziale Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska ).

#### Ad. 5.

Projekt przedmiotowego planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 70 ha. Teren ten jest zainwestowany w nieznaczej części, stąd zagospodarowanie tych obszarów wiąże się z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej, polegającej na budowie dróg, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych. Ponieważ koszt budowy infrastruktury technicznej dla tak dużego obszaru będzie stanowił ogromne obciążenie finansowe gminy, zastosowano maksymalną stawkę tj. 30% służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto należy stwierdzić, iż w żadnym planie zagospodarowania przestrzennego sporządzonym dla obszaru położonego w gminie Gostyń nie określono stawki „renty planistycznej” w wysokości 10%.

Rozpatrując zarzut Rada Miejska w Gostyniu uwzględniała przepisy ustawy z 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym m. in. art. 2 ust.1 według którego ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dokonywane jest w miejscowym planie

zagospodarowania przestrzennego oraz art. 4 ust. 1, który stanowi iż, ww. czynności należą do zadań własnych gminy. Ponadto jak określono w pkt ad. 1 i ad. 2, uwzględniono przepis art. 10 ustawy, który określa zakres ustaleń planu, jak również, jak wykazano w pkt ad. 4 kierowano się przepisami art. 18 ust. 2, które m. in. nakazują uzgodnić projekt planu stosownie do jego zakresu - w przypadku niniejszego planu również z konserwatorem zabytków.

Z uwagi na powyższe, w oparciu o art. 24 ust. 3 ww. ustawy, zarzut odrzucono.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady  
/-/Piotr Radojewski

Sporządziła : Renata Ignasiak 2004 – 03 – 24

\* W uchwale wyłączono jawność danych na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej. Jawność wyłączyła – Renata Ignasiak Sekretarz Gminy.