

**UCHWAŁA NR XXVI/311/21
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU**

z dnia 15 kwietnia 2021 r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w Gostyniu w rejonie ul. Leszczyńskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr VII/100/19 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 13 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ul. Leszczyńskiej, Rada Miejska w Gostyniu po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń, przyjętego Uchwałą Nr V/54/19 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 7 marca 2019 r. uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ul. Leszczyńskiej, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem położony jest na południe od drogi krajowej nr 12 (ul. Leszczyńskiej), zgodnie z granicą określoną na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie wraz z kolejnymi numerami wyróżniającymi tereny jednostek.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu, w tym umieszczone poza granicami obszaru objętego planem, nie stanowią ustaleń planu i posiadają znaczenie informacyjne.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny jednostek o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków, określonych po obrysie zewnętrznym budynku; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne;

- 4) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu winno stać się przeważającą formą wykorzystania terenu lub obiektów budowlanych; ustalone w planie przeznaczenie określa możliwe formy wykorzystania terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie o ile w planie nie dopuszczono przeznaczenia uzupełniającego lub nie dopuszczono obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą odległość w jakiej mogą się znajdować budynki od linii rozgraniczających, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylni oraz, na odległość nie większą niż 2,0 m, elementów takich jak: okapy, gzymsy, schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, elementy odwodnienia, zdobienia elewacji;
- 6) rysunku planu – należy rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część planu i załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 7) terenie jednostki – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem.

§ 5. 1. Na rysunku planu wyznaczono linie rozgraniczające, które wydzielają tereny jednostek o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami i opisami:

- 1) 1UKS – teren usług komunikacji samochodowej;
- 2) 2KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 3) 3KDW – teren drogi wewnętrznej.

2. W granicach obszaru objętego planem, dopuszcza się:

- 1) zieleń towarzyszącą, małą architekturę oraz urządzenia budowlane, a także niezbędne obiekty i urządzenia towarzyszące związane z ustalonym przeznaczeniem;
- 2) rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej, zrealizowane zgodnie z ustaleniami rozdziału 4, w tym obiekty i urządzenia związane z prawidłowym funkcjonowaniem rozdzielczej sieci infrastruktury technicznej, takie jak: nasłupowe i kontenerowe stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, stacje redukcyjno-pomiarowe gazu.

§ 6. W planie, nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu, a także zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak terenów i obiektów wymagających takich ustaleń;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

Rozdział 2.

Wspólne przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- 1) ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 15;
- 2) ustala się konieczność zachowania rygorów zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 18;

- 3) na obszarze objętym planem zakazuje się realizacji: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów.

§ 8. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:
 - a) 4 m² w przypadku działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) 500 m² w przypadku pozostałych działek;
- 2) minimalną szerokość frontu działek ustala się na:
 - a) 2 m w przypadku działek służących infrastrukturze technicznej,
 - b) 20 m w przypadku pozostałych działek;
- 3) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 9. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym poprzez teren jednostki oznaczony symbolem 3KDW oraz teren jednostki oznaczony symbolem 2KDL, posiadający poza obszarem opracowania planu kontynuację i powiązanie z drogami publicznymi, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) zapewnienie jednego miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej dopuszczonych w planie funkcji usługowych;
- 3) zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu.

§ 10. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów jednostek

§ 11. 1. Wydzielony liniami rozgraniczającymi teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem 1UKS i opisany jako tereny usług komunikacji samochodowej, przeznacza się pod:

- 1) obiekty służące obsłudze pasażerów takie jak: punkty przesiadkowe, przystanki komunikacji, pętle autobusowe;
- 2) obiekty służące usłudze czyszczenia i pielęgnacji samochodów takie jak myjnie samochodowe;
- 3) parkingi;
- 4) wszelkie obiekty garażowe.

2. Na terenie, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym odnoszące się do zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i charakterystycznymi wymiarami odległości od linii rozgraniczających, wyrażonymi w metrach;
- 2) minimalna intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, wynosi 0,01;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, wynosi 1,0;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,6;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 20%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 metrów;
- 7) dachy należy kształtować jako płaskie.

3. Określone w § 4 definicje dotyczące: powierzchni całkowitej zabudowy, powierzchni zabudowy i nieprzekraczalnej linii zabudowy stosuje się odpowiednio do budowli:

- 1) służących czyszczeniu i pielęgnacji samochodów, takich jak myjnie samochodowe;
- 2) wielopoziomowych parkingów z wyjątkiem parkingów terenowych;
- 3) wszelkich obiektów garażowych.

§ 12. 1. Wydzielony liniami rozgraniczającymi teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDL oraz opisany jako tereny drogi publicznej klasy lokalnej, przeznacza się pod drogę publiczną klasy lokalnej wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej realizowanymi w oparciu o ustalenia rozdziału 4 oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i wynoszącą nie mniej niż 20 metrów.

3. Dopuszcza się zagospodarowanie w formie placu do zawracania.

§ 13. 1. Wydzielony liniami rozgraniczającymi teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem 3KDW oraz opisany jako tereny drogi wewnętrznej, przeznacza się pod drogę wewnętrzną wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej realizowanymi w oparciu o ustalenia rozdziału 4 oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i wynoszącą nie mniej niż 8 metrów.

Rozdział 4.

Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 14. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 15. 1. Docelowe odprowadzanie ścieków należy zapewnić poprzez rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej i deszczowej, jednocześnie dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 2, rozprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenach posesji poprzez zachowanie maksymalnie dużych powierzchni nieutwardzonych lub stosowanie nawierzchni przepuszczalnych, a także rozwiązania i urządzenia wodne zapewniające retencję wód opadowych i roztopowych.

2. Zastosowanie mają przepisy odrębne w zakresie wymogów zabezpieczenia powierzchni, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i innymi substancjami chemicznymi, takich jak parkingi terenowe i place manewrowe, przed przenikaniem tych zanieczyszczeń do wód lub do ziemi.

§ 16. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 17. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci gazowej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 18. Zaopatrzenie w energię ciepłą, poprzez urządzenia zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 19. Dopuszcza budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych.

§ 20. W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, w tym aktach prawa miejscowego, dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

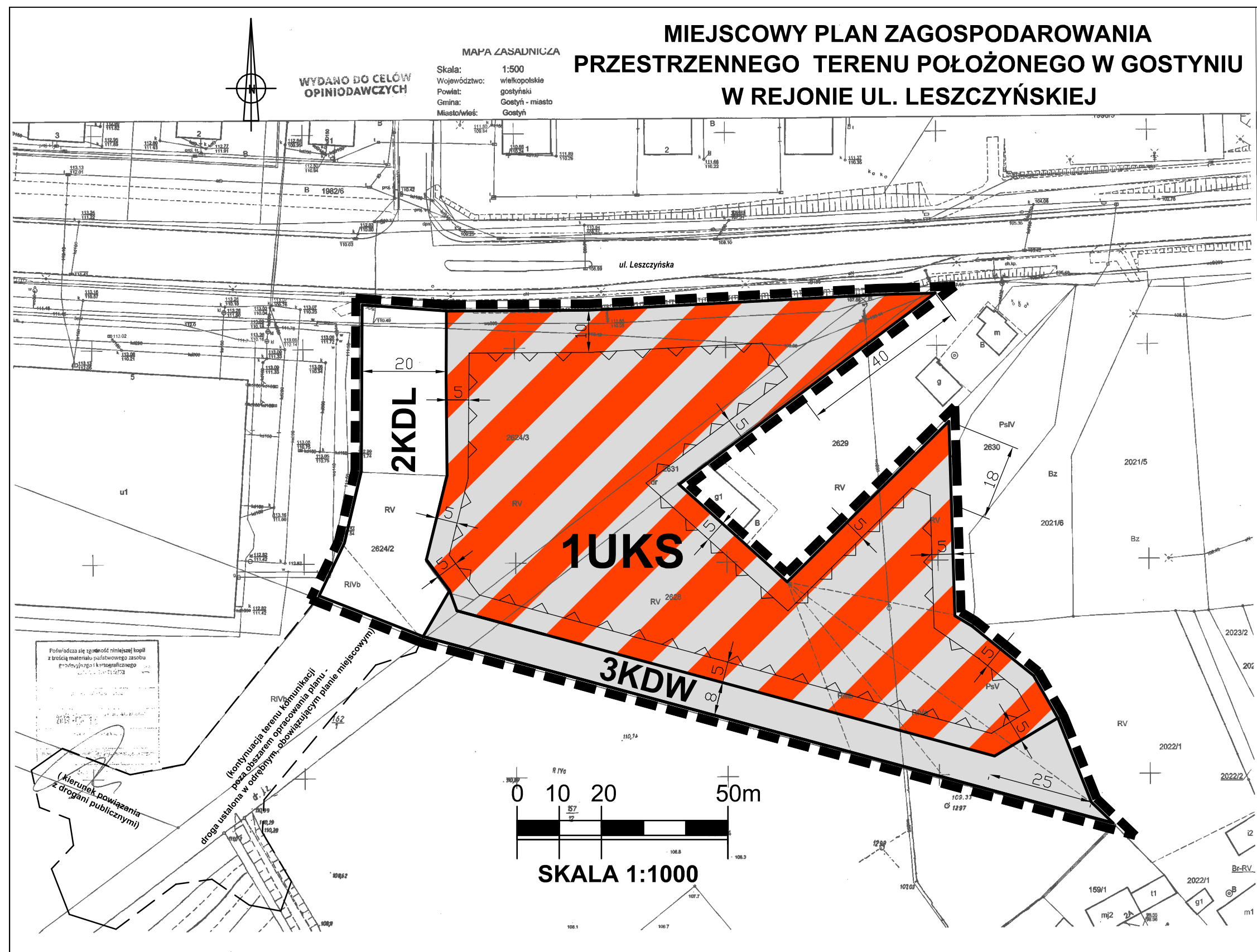
§ 21. Na obszarze objętym planem traci moc Uchwała Nr XXII/193/04 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 5 marca 2004 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Gostyniu w rejonie ulicy Powstańców Wlkp. i ul. Strzeleckiej (obręb geodezyjny Gostyń i Brzezie), (Dz.Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 55, poz. 1262 z dnia 26 kwietnia 2004 r.).

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Mirosław Żywicki



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GOSTYŃ
(Uchwała Nr V/54 /19 Rady Miejskiej w Gostyniu
z dnia 7 marca 2019 roku)



	GRANICA MIASTA		TERENY ROZWOJU USŁUG SPORTU I REKREACJI
	TERENY USŁUG		PROPONOWANY SYSTEM ZIELENI URZĄDZONEJ I KRAJOBRAZOWEJ
	TERENY BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO Z USŁUGAMI		DROGI KRAJOWE
	TERENY BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO INTENSYWNEGO		OBZAR OBJĘTY M.P.Z.P.

OZNACZENIA

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TERENY USŁUG KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
	TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
	TERENY DROGI WEWNĘTRZNEJ
	WYMIAROWANIE OKREŚLONE W METRACH
	NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW KOMUNIKACJI OKREŚLONE ODRĘBNYM PLANEM MIEJSCOWYM

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXVII/311/21
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU
Z DNIA 15 KWIEŹNIA 2021 R.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVI/311/21
Rady Miejskiej w Gostyniu
z dnia 15 kwietnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w Gostyniu w rejonie ul. Leszczyńskiej

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), Rada Miejska w Gostyniu rozstrzyga, co następuje:

Do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ul. Leszczyńskiej, który był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, od 27 listopada 2020 r. do 28 grudnia 2020 r., nie wniesiono uwag.

W związku z powyższym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag.

Rozstrzygnięcie

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ul. Leszczyńskiej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 Ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.), Rada Miejska w Gostyniu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1 Ustala się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) budowa drogi gminnej;
- 2) budowa sieci wodociągowej;
- 3) budowa kanalizacji sanitarnej;
- 4) budowa kanalizacji deszczowej.

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

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci infrastruktury technicznej;
- 2) inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości przeznaczonych środków;
- 3) dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

3. Określenie realizacji zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Gostyń na lata 2021-2026.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będzie się odbywać poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVI/311/21
Rady Miejskiej w Gostyniu
z dnia 15 kwietnia 2021 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne utworzone dla planu w postaci dokumentu elektronicznego

Uzasadnienie
UCHWAŁY NR XXVI/311/21
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU
z dnia 15 kwietnia
w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w Gostyniu w rejonie ul. Leszczyńskiej

Rada Miejska w Gostyniu podjęła w dniu 13 czerwca 2019 r. Uchwałę Nr VII/100/19 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ul. Leszczyńskiej. Obszar opracowania planu obejmuje działki nr: 2624/2, 2624/3, 2631 oraz większą część działki nr 2628, o łącznej powierzchni ok. 1,22 ha. Nieruchomości te położone są na południe od ul. Leszczyńskiej, stanowiącej fragment drogi krajowej nr 12. Aktualnie jest to grunt częściowo użytkowany rolniczo. Jednocześnie w części wschodniej obszar opracowania nie posiada urzędzonego zagospodarowania (znajduje się tam chaotyczna zabudowa garażowa) i wymaga podjęcia działań zmierzających do jego uporządkowania.

Najważniejszym zadaniem przedmiotowego opracowania jest określenie przeznaczenia umożliwiającego realizację obiektów związanych z obsługą komunikacji samochodowej takich jak: wszelkie obiekty parkingowe i garażowe, myjnie samochodowe, a także punktu przesiadkowego, przystanku komunikacji, pętli autobusowej.

Należy również podkreślić, że planowany sposób zagospodarowania jest spójny z kierunkami polityki przestrzennej gminy, określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń (Uchwała Nr V/54/19 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 7 marca 2019 r.). Na rysunku studium określającym kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta, obszar objęty planem znajduje się w granicach „terenów usług”. Zarówno przeznaczenie, jak i zasady zabudowy oraz zagospodarowania, zostały określone zgodnie z zapisami studium przewidzianymi dla obszaru opracowania planu.

Na obszarze objętym przedmiotowym planem, po jego wejściu w życie, utraci moc Uchwała Nr XXII/193/04 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 5 marca 2004 roku (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 55, poz. 1262 z dnia 26 kwietnia 2004 r.) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Gostyniu w rejonie ulicy Powstańców Wlkp. i ul. Strzeleckiej (obręb geodezyjny Gostyń i Brzezie).

W efekcie podjętych dyspozycji przestrzennych obszar objęty planem podzielony został na następujące tereny jednostek o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- tereny usług komunikacji samochodowej, o powierzchni ok. 0,92 ha, oznaczone symbolem 1UKS,
- tereny drogi publicznej klasy lokalnej, o powierzchni ok. 0,16 ha, oznaczone symbolem 2KDL,
- tereny drogi wewnętrznej, o powierzchni ok. 0,14 ha, oznaczone symbolem 3KDW.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie miejscowym uwzględniono:

-wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy z uwzględnieniem najbliższego otoczenia;

-wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez ograniczenie dopuszczalnych przeznaczeń terenu, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło; jednocześnie z uwagi na położenie obszaru opracowania, brak jest podstaw do regulacji w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;

-wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez dokonane uzgodnienie z właściwymi służbami ochrony konserwatorskiej; jednocześnie w planie nie zostały wprowadzone

ustalenia przedmiotowej ochrony ze względu na brak terenów i obiektów wymagających takich ustaleń;

-wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także brak ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych;

-walory ekonomiczne przestrzeni poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi;

-prawo własności poprzez dążenie do uwzględnienia wniosków składanych przez wnioskodawców, w szczególności dotyczących planowanego sposobu zagospodarowania działek będących ich własnością, a także poprzez zapewnienie przewidzianego prawem udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

-potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez brak ustaleń, mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

-potrzeby interesu publicznego poprzez brak ustaleń kolidujących z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, zgodnie z uzyskanymi uzgodnieniami właściwych organów odpowiedzialnych za realizację tych inwestycji, a także zgodnie z interesem gminy Gostyń w zakresie możliwości realizacji obiektów infrastruktury transportowej;

-potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez ustalenia dotyczące realizacji obiektów sieci infrastruktury technicznej, w tym dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnych;

-zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania wniosków, a także poprzez informacje o wyłożeniu projektu planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do sporządzanego projektu planu;

-potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz ustalenia dotyczącego realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustalaniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określaniu zasad jego zagospodarowania, Burmistrz Gostynia uwzględnił, w przeważającej części, wnioski złożone do planu oraz uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, a także ważył interes publiczny i prywatny.

Przy planowaniu i lokalizowaniu nowego zagospodarowania, w tym nowej zabudowy, uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie:

-kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego w planie ustalono przeznaczenia terenów związane z realizacją obiektów komunikacji, które służyć będą minimalizacji transportochłonności, jednocześnie zakłada się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez planowane ciągi komunikacyjne w formie drogi lokalnej i drogi wewnętrznej;

-lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu w planie ustalono przeznaczenie terenu związane z możliwością realizacją obiektów obsługi publicznego transportu zbiorowego (przystanki komunikacji, pętle autobusowe);

-zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów ustalenia planu pozwalają na realizację zarówno chodników jak i ścieżek rowerowych.

Obszar opracowania planu bezpośrednio graniczy z obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Tym samym rozwój obszaru opracowania opiera się na kontynuacji bezpośrednio sąsiadującej zabudowy. Jednocześnie teren przeznaczony pod rozwój nowej zabudowy przylega do publicznej drogi krajowej nr 12 – ul. Leszczyńskiej, wyposażonej w infrastrukturę

techniczną.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miejska w Gostyniu przyjęła uchwałę Nr XVII/214/16 z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na terenie miasta i gminy Gostyń. W analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Gostyń, będącej podstawą do podjęcia ww. uchwały, wskazano możliwość sporządzania planów miejscowych, innych niż wymienione w wieloletnim programie, w przypadku wystąpienia uzasadniających to uwarunkowań i potrzeb. Taka sytuacja zachodzi w odniesieniu do przedmiotowego planu miejscowego, co wykazano w uzasadnieniu uchwały intencyjnej. Spełnia on zatem wymogi określone w przytoczonym dokumencie

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na dochody miasta i gminy Gostyń wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składają się podatki od nieruchomości, a także opłata planistyczna, możliwa do pobrania w przypadku zbycia nieruchomości przez właścicieli w terminie 5 lat od dnia wejścia planu miejscowego w życie. Z uwagi na charakter planowanego sposobu zagospodarowania tj. budowy obiektów służących obsłudze pasażerów takich jak punkty przesiadkowe, przystanki komunikacji, pętle autobusowe oraz obiekty takie jak myjnie samochodowe, a także parkingi i wszelkie obiekty garażowe, realizacja ustaleń planu może w przyszłości spowodować znaczące obciążenie finansowe dla miasta i gminy Gostyń. Obciążenie te będą zależać od skali przyjętych rozwiązań. Jednocześnie nie przewiduje się wzrostu dochodu gminy z tytułu poboru tzw. opłaty planistycznej, a także znaczącego wzrostu podatku od nieruchomości.

Podsumowując powyższe należy uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie przedmiotowego planu jest zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych oczekiwanych przez społeczność lokalną i jednocześnie spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej gminy.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Mirosław Żywicki