

Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi

ul. Wspólna 30, 00-930 Warszawa

za pośrednictwem

Marszałka Województwa Wielkopolskiego

Departament Rolnictwa i Rozwoju Wsi

al. Niepodległości 34, 61-714 Poznań

Dotyczy: wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy IIIa na cele nierolnicze i nieleśne w obrębie Brzezie, gmina Gostyń.

Na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 oraz ust. 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) wnioskuję o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne **gruntów rolnych klasy IIIa o łącznej powierzchni 0,9360 ha**, zgodnie z zapisem mapy ewidencyjnej oraz projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ronda im. Józefa Zeidlera w Gostyniu, al. Niepodległości oraz ul. Leszczyńskiej.

UZASADNIENIE

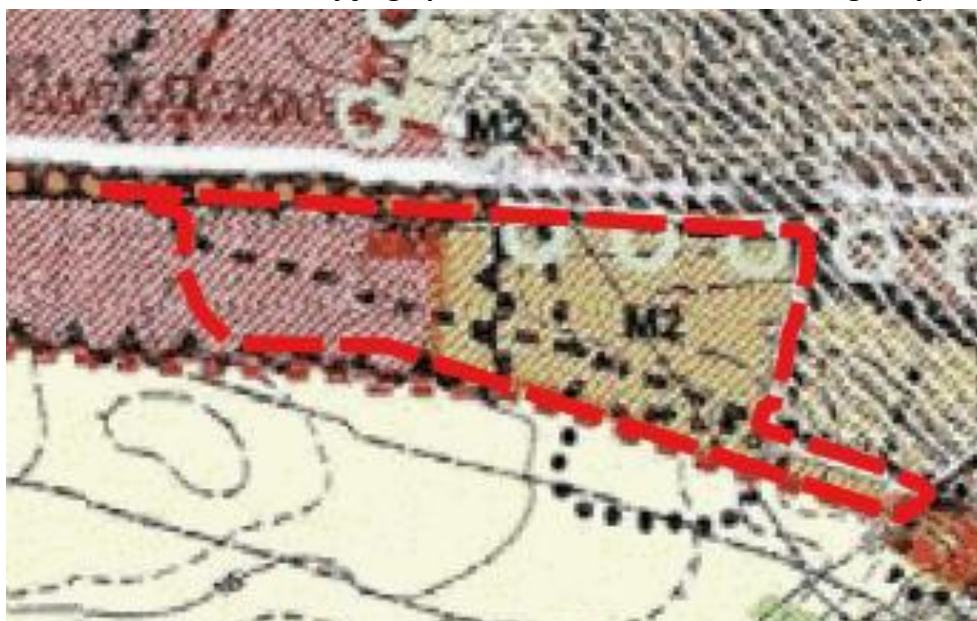
Potrzeba zmiany przeznaczenia wnioskowanych gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne wynika z podjętej przez Radę Miejską Gostynia uchwały nr XIII/153/25 z dnia 8 maja 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ronda im. Józefa Zeidlera w Gostyniu, al. Niepodległości oraz ul. Leszczyńskiej.

Projekt planu obejmuje tereny położone w obrębie ewidencyjnym Brzezie, w gminie Gostyń, o łącznej powierzchni około 10,5 ha. Zlokalizowany jest on bezpośrednio przy zachodniej granicy miasta Gostyń, na północ od miejscowości Brzezie. Grunty wnioskowane do przeznaczenia na cele nierolnicze o powierzchni 0,9360 ha stanowią około 8,9% powierzchni obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W pozostałej części planu występują grunty rolne wymagające uzyskania zgody na cele nierolnicze klasy trzeciej, dla których uzyskano zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze decyzją nr 3806/10/03 (znak sprawy: GZ.tr.057-602-369/03) z dnia 16.07.2003 roku w związku z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego obejmującego obszar położony w Gostyniu w rejonie ulicy Powstańców Wlkp. i ul. Strzeleckiej (obwód geodezyjny Gostyń i Brzezcie), uchwalony uchwałą Nr XXII/193/04 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 5 marca 2004 roku.

Projekt planu zgodny jest z polityką przestrzenną gminy, określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń. Wnioskowane grunty wyznaczone są w nim tereny budownictwa mieszkaniowego ekstensywnego oraz teren usług.(Ryc. 1).

Ryc. 1 Położenie obszaru objętego planem na tle Studium miasta i gminy Gostyń



- granica obszaru objętego projektem planu
- M2 TERENY ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO EKSTENSYWNEGO
- U TERENY ROZWOJU USŁUG
- ISTNIEJĄCA SIEĆ DROGOWA
- DROGI KRAJOWE
- OOO PROPONOWANY SYSTEM ZIELENI URZĄDZONEJ I KRAJOBRAZOWEJ
- ~ GRANICA TERENÓW DLA KTÓRYCH ZASADNE JEST SPORZĄDZENIE MPZP
- A. STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń



Planowane zagospodarowanie w projekcie planu uwzględnia istniejącą zabudowę, projektowaną drogę oraz na terenach wolnych od zabudowy wprowadza nowe przeznaczenie – głównie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami oraz usługową. Propozycja zagospodarowania stanowi zwarty układ urbanistyczny, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych zlokalizowanych w jego sąsiedztwie. W projekcie planu wyznaczono również tereny dróg wewnętrznych. Decyzja o uwzględnieniu w projekcie miejscowego planu powyższego sposobu zagospodarowania podjęta została po przeanalizowaniu aktualnego stanu zagospodarowania i przeznaczenia w Studium sąsiednich terenów oraz ich funkcjonalnych i prawnych powiązań z pozostałym obszarem, jako rozwinięcie funkcji urbanizacyjnej tej części obrębu Brzezcie.

Proponowana zmiana wkomponowana będzie w bezpośrednie otoczenie bez zakłóceń istniejących uwarunkowań urbanistycznych. Projekt planu zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego. W projekcie planu zawarto zapisy mające na celu minimalizację antropopresji poprzez zachowanie niskiego wskaźnika intensywności zabudowy oraz wysokiego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego na działkach budowlanych.

Przeznaczenie przedmiotowych działek na cele nierolnicze i nieleśne, o funkcji określonej w projekcie miejscowego planu, jest zasadne z uwagi na istniejące zagospodarowanie sąsiednich terenów oraz ustalenia obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana przeznaczenia ma również istotne znaczenie dla możliwości realizacji zaproponowanych rozwiązań komunikacyjnych - połączenia projektowanych dróg z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

Należy również zwrócić uwagę, iż zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe oraz usługowe zostało odzwierciedlone już na etapie opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Z poważaniem
Burmistrz Gostynia
Jerzy Kulak

Załączniki:

- 1) wykaz powierzchni gruntów wnioskowanych do przeznaczenia na cele nierolnicze;
- 2) wykaz właścicieli gruntów wnioskowanych do przeznaczenia na cele nierolnicze;
- 3) ekonomiczne uzasadnienie projektowanego przeznaczenia;
- 4) grunty wnioskowane do przeznaczenia na cele nierolnicze, skala 1:1000;
- 5) ogólna powierzchnia gruntów rolnych oraz powierzchnia gruntów rolnych klas I-III w gminie Gostyń, ze szczególnym uwzględnieniem obrębu Brzezcie.
- 6) a. grunty, które zostały już zainwestowane na cele nierolnicze w sąsiedztwie obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
b. grunty wnioskowane do zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze na tle obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Gostyń;
- 7) ogólna powierzchnia gruntów rolnych klas I-III oraz IV-VI w gminie Gostyń, które zostały już przeznaczone na cele nierolnicze oraz jaka część tych gruntów nie została jeszcze zagospodarowana (faktycznie wyłączona z produkcji rolniczej);
- 8) uchwała nr XIII/153/25 z dnia 8 maja 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ronda im. Józefa Zeidlera w Gostyniu, al. Niepodległości oraz ul. Leszczyńskiej;
- 9) część tekstowa i graficzna projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Otrzymują:

1. adresat
2. aa