

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ronda
im. Józefa Zeidlera w Gostyniu, al. Niepodległości oraz ul. Leszczyńskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z Uchwałą Nr XIII/153/25 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 8 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ronda im. Józefa Zeidlera w Gostyniu, al. Niepodległości oraz ul. Leszczyńskiej, Rada Miejska w Gostyniu uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gostyniu w rejonie ronda im. Józefa Zeidlera w Gostyniu, al. Niepodległości oraz ul. Leszczyńskiej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gostyniu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne utworzone dla planu w postaci dokumentu elektronicznego – stanowiące załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu oraz w załączniku nr 3.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki i wiaty z uwzględnieniem kondygnacji podziemnych, z dopuszczeniem wysunięcia pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów oraz schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu 12°.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW-U;
- 2) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem 1U, 2U i 3U;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP;
- 4) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem 1IE;
- 5) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 6) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR.

§ 4. W planie nie ustala się:

- 1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak terenów i obiektów wymagających takich ustaleń;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych,

krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz stosowania blachy falistej jako materiału elewacji budynków i garaży;
- 4) kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości i beżu oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zasady stosowania kolorystyki elewacji dotyczą 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;
- 6) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego oraz zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- 3) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW-U, kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo usługowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie zastosowania środków technicznych i technologicznych zmniejszających uciążliwości akustyczne.

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

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MW-U – 2000 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U oraz 3U – 1500 m²;

- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) na terenie 1U, 2U i 3U – 20 m,
 - b) na terenie 1MW-U – 50 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych od 70° do 110°.
- 4) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, zgodnie z rysunkiem planu, ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w przypadku przebudowy na kablową napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV przestaje obowiązywać określony dla niej pas technologiczny.

§ 9. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 2) lokalizację budynków usługowych z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych oraz garażowych oraz wiat;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 2,0;
- 7) maksymalną intensywność zabudowy – 2,4;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;

- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 10) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 16,0 m,
 - b) budynków usługowych – 10,0 m,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych, garażowych oraz wiat – 4,0 m;
- 11) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz mieszkalno-usługowych – 5 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków usługowych, budynków garażowo-gospodarczych oraz garażowych – 3 kondygnacje nadziemne,
 - c) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 12) dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania w kondygnacji podziemnej;
- 13) geometrię dachów – dachy płaskie;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 2000 m²;
- 15) obsługę komunikacyjną z terenu drogi zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu – al. Niepodległości.

§ 10. Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wiat;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy – od 0,05 do 1,2;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy – 1,6;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych – 10,0 m;
 - b) wiat – 4,0 m;
- 9) maksymalną liczbę kondygnacji – 3 kondygnacje nadziemne;
- 10) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 11) dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania w kondygnacji podziemnej;
- 12) geometrię dachów – dachy płaskie;

- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²;
- 14) obsługę komunikacyjną z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej w połączeniu z drogą publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ, terenu drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu – al. Niepodległości, z zastrzeżeniem pkt 15;
- 15) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenu 1U istniejącymi zjazdami z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu – ul. Leszczyńskiej.

§ 11. Dla terenu elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IE

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – 5,0 m;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;

§ 12. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP, ustala się:

- 1) realizację zieleni niskiej, średniej i wysokiej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojść, ciągów pieszych lub rowerowych;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) miejsc do parkowania;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%.
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m.

§ 13. Dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji chodników, ścieżek rowerowych oraz pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury drogowej,
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania,

5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych.

§ 14. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji chodników, ścieżek rowerowych oraz pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury drogowej;
- 4) zakaz sytuowania miejsc do parkowania.

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

- 1) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce budowlanej, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1,5 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca do parkowania w budynkach garażowo-gospodarczych i garażach,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, w tym handlowej;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych;

- 6) zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych;
- 8) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z sieci ciepłowniczej, z dopuszczeniem zaopatrzenia z indywidualnych źródeł ciepła z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR .../.../...
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU

z dnia

Burmistrz Gostynia przystąpił do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ronda im. Józefa Zeidlera w Gostyniu, al. Niepodległości oraz ul. Leszczyńskiej na podstawie Uchwały Nr XIII/153/25 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 8 maja 2025 r.

Procedura opracowania miejscowego planu przebiegała zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Na terenie objętym projektem planu nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Burmistrz Gostynia zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie w terminie od 21 maja 2025 r. do 30 czerwca 2025 r. na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gostyniu. W dniu 21 maja 2025 r. ogłoszenie ukazało się także na portalu Gostyń24 oraz na stronie internetowej urzędu.

Zgodnie z art. 53 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) Burmistrz Gostynia wystąpił pismem o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gostyniu.

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń.

W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów;

- potrzeby zrównoważonego rozwoju – rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z układem komunikacyjnym wpisuje się w potrzeby zrównoważonego rozwoju. Przyjęte rozwiązania planistyczne umożliwiają racjonalne wykorzystanie terenów oraz uwzględniają potrzeby przyszłych mieszkańców, przy jednoczesnym zachowaniu wartości środowiskowych;
- walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu – poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a także zasad podłączenia do sieci infrastruktury technicznej, dla gruntów wymagających zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.....;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do opracowania projektu planu Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegaturę w Lesznie,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych, wprowadzenie nakazu zapewnienia stanowisk postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko,
- walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie koncepcji zagospodarowania uwzględniającej istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej;
- prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do opracowania projektu planu oraz uzgodnienie z właściwymi organami wojskowymi, ochronnymi granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, a także dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących a także udostępnienie projektu planu do konsultacji społecznych na stronie internetowej oraz w biuletynie informacji publicznej,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych oraz poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do opracowania planu Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Gostyniu Sp. z o.o.
- potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – nie dotyczy, z uwagi na ustalone w planie przeznaczenie terenów;
- potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – nie dotyczy, w planie nie wyznaczono rolniczej przestrzeni produkcyjnej ani produkcji rolniczej.

Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez analizę własnościową terenów i stworzenie układu funkcjonalnego, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych, przyrodniczych, społecznych i prawnych, a także poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu. Zostały sporządzone również prognoza oddziaływania na środowisko.

Równocześnie dokonano oceny przydatności rozwiązań planistycznych w kontekście uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Sposób zagospodarowania i korzystania z terenu objętego planem poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanego obszaru. Uwzględniając powyższe, projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. W celu ochrony środowiska przyrodniczego w zapisach miejscowego planu zawarto ustalenia minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko, co zostało opisane w prognozie oddziaływania na środowisko. Określone zostały także zasady w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

Na obszarze planu znajdują się grunty wymagające zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Dla części obszaru uzyskano zgodę na etapie sporządzenia obowiązującego w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr sprawy GZ.tr.057-602-369/03 z dnia 16.07.2003 roku. Dla pozostałej części wystąpiono z wnioskiem i otrzymano zgodę

Projektowany sposób zagospodarowania zgodny jest z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń, umożliwi rozwój budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego oraz usług, a także pozwoli na realizację zamierzenia drogowego, które jest niezgodne z obowiązującym miejscowym planem. Teren objęty projektem planu posiada dostęp do dróg publicznych. Obsługa komunikacyjna realizowana jest poprzez drogi publiczne oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej w powiązaniu z drogą publiczną. W ramach ustaleń planu zakłada się dążenie do minimalizowania transportochłonności, między innymi poprzez kształtowanie układu przestrzennego zapewniającego możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego i transportu zbiorowego. W granicach planu znajduje się część sieci infrastruktury technicznej oraz istnieje możliwość realizacji pozostałych sieci służących funkcjonowaniu planowanej zabudowy.

Rada Miejska w Gostyniu podjęła 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 z uwagi na potrzebę aktywizacji terenów podmiejskich. Projekt planu jest zatem zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Gostyń.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Wpływ uchwalenia i realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, związany będzie z koniecznością poniesienia wydatków na zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod drogę zbiorczą, a także z wykonaniem niezbędnej infrastruktury technicznej wynikającej z ustaleń planu. Realizacja ustaleń planu może więc generować koszty związane z przygotowaniem i budową układu drogowego, w tym wykonaniem niezbędnych prac projektowych, robót budowlanych, odwodnienia czy oświetlenia.

Dodatkowym kosztem po stronie gminy związanym z uchwaleniem planu będzie koszt jego sporządzenia, obejmujący prace planistyczne i formalno-prawne, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Powyższe koszty mogą zostać ograniczone lub całkowicie wyeliminowane, o ile spełnione zostaną określone warunki formalno-prawne, takie jak możliwość pozyskania finansowania ze środków zewnętrznych, realizacja inwestycji w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego lub zawarcie stosownych umów cywilnoprawnych.

Jednocześnie uchwalenie planu stanowi podstawę do uporządkowania struktury przestrzennej oraz umożliwia prowadzenie polityki inwestycyjnej w sposób przewidywalny i zgodny z interesem publicznym. Może generować wpływy do budżetu gminy z tytułu opłaty planistycznej, naliczanej w przypadku wzrostu wartości nieruchomości i jej zbycia w okresie 5 lat od uchwalenia planu, co stanowi dodatkowe źródło finansowania działań gminy. Ponadto realizacja ustaleń planu może przyczynić się do wzrostu wpływów do budżetu gminy z tytułu podatków, w szczególności podatku od nieruchomości, w związku z intensyfikacją zagospodarowania terenów oraz powstawaniem nowej zabudowy.

Jednocześnie uchwalenie planu stanowi podstawę do uporządkowania struktury przestrzennej oraz umożliwia prowadzenie polityki inwestycyjnej w sposób przewidywalny i zgodny z interesem publicznym. Poszerzenie terenów pod komunikację drogową publiczną przyczynia się do poprawy obsługi transportowej obszaru, co w dłuższej perspektywie sprzyja

rozwojowi zabudowy, wzrostowi wartości nieruchomości oraz może zwiększyć wpływy podatkowe do budżetu gminy.

Załącznik nr 3, utworzony w wersji elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Projekt planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.