

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU
z dnia

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w Brzeziu

Burmistrz Gostynia przystąpił do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Brzeziu na podstawie uchwały nr XXXVII/483/18 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 22 marca 2018 r. Procedura opracowania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

Na terenie objętym projektem planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Brzeziu (uchwała nr XVII/269/12 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 27 kwietnia 2012 r.).

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Burmistrz Gostynia ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w gazecie „Życie Gostynia” z 24 kwietnia 2018 r. oraz przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gostyniu od 24 kwietnia 2018 r. do 22 maja 2018 r., a także zamieszczając 24 kwietnia 2018 r. ogłoszenie na oficjalnej stronie internetowej urzędu. Zawiadomił także na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania.

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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.) Burmistrz Gostynia wystąpił pismem nr PPOS.6721.3.2018 z 5 czerwca 2018 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gostyniu o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono projekt planu wraz z prognozą skutków finansowych i 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,
- walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
 - wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych 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; w granicach opracowania projektu planu występują grunty rolne klas IIIa o powierzchni 0,9252 ha; decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.602.88.2019 z 27 czerwca 2019 r. uzyskały one zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
 - wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uzgodnienie projektu planu z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Delegaturą w Lesznie; ze względu na brak zewidencjonowanych zabytków, podlegających ochronie konserwatorskiej, na przedmiotowym terenie nie wystąpiła konieczność ustalenia zasad ich ochrony,
 - wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych, wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zapisów ułatwiających realizację pochylni i spoczników; 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; szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych dla miejscowego planu,
 - prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych,
 - potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
 - potrzeby interesu publicznego poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa

- w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie w 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 w 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 wglądu publicznego na stronie internetowej oraz w biuletynie informacji publicznej,
 - potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenie w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

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 większości wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu. Zostały sporządzone również prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarto analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanego obszaru. Biorąc pod uwagę 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. Projektowana zabudowa nie jest sprzeczna z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń. Projektowany teren zabudowy posiada dostęp do drogi publicznej, obsługa komunikacyjna może być zrealizowana także poprzez istniejącą drogę publiczną i wewnętrzną, które są zlokalizowane poza obszarem objętym planem. Projektowane zagospodarowanie jest uzupełnieniem istniejącej zabudowy, stanowiącej część struktury funkcjonalno-przestrzennej jednostki osadniczej miejscowości Brzezie.

Projekt planu zgodny jest z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym o której mowa w art. 32 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zawartym w ww. analizie, możliwe jest sporządzenie planów miejscowych, ze względu na istniejące uwarunkowania i bieżące potrzeby gminy. Na podstawie wyników przedmiotowej analizy, stosownie do art. 32 ust 2 ww. ustawy Rada Miejska w Gostyniu 19 maja 2016 r. podjęła uchwałę nr XVII/214/16 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na terenie miasta i gminy Gostyń. W procedurze sporządzenia planu miejscowego uwzględniono także aspekty uniwersalnego projektowania w celu spełnienia minimalnych wymagań służących dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Poza wskazanym w niniejszym uzasadnieniu na str. 2 zakresem dostępności dla ww. osób uwzględniono także wymagania w pozostałych zakresach poprzez umożliwienie m.in. skorzystania ze środków wspierających komunikację (język migowy, tłumacz: PJM, SJM, SKOBN), zapewnienie na stronie internetowej zwiększenia kontrastu lub powiększenia czcionki.

Projekt planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Po wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do wglądu publicznego. Wyłożenie do wglądu nastąpiło w Urzędzie Miejskim w Gostyniu z uwzględnieniem przepisów Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz dodatkowo na stronie internetowej i w biuletynie informacji publicznej.