

UCHWAŁA NR IV/31/19  
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU  
z dnia 31 stycznia 2019 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego  
w Gostyniu w rejonie ulic: Górna, Wielkopolska, Wrocławska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z Uchwałą Nr XLI/607/14 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 24 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ulic: Górna, Wielkopolska, Wrocławska, Rada Miejska w Gostyniu uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ulic: Górna, Wielkopolska, Wrocławska, 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” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gostyniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) 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 – załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem, wyznaczone na rysunku planu, stanowią:

- 1) od północy: północna granica działki o nr ewidencyjnym 2557/2, linia łącząca działki o nr ewidencyjnych 2557/2 i 2440/5 zgodnie z rysunkiem planu, północne granice działek o nr ewidencyjnych 2440/5, 2440/6, południowa granica działki o nr ewidencyjnym 2440/27;



- 2) od wschodu: zachodnie granice działek o nr ewidencyjnych 2436/1, 2436/2 na odcinkach wskazanych na rysunku planu;
- 3) od południa: południowa granica działki o nr ewidencyjnym 2478, linia łącząca działki o nr ewidencyjnych 2478 i 2540 zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) od zachodu: zachodnia granica działki o nr ewidencyjnym 2546/4 na odcinku wskazanym na rysunku planu, wschodnie granice działek o nr ewidencyjnym 2566/3, 2556/2, 2557/1.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz przeznaczenie nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku na funkcję usługową;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki, z dopuszczeniem wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 2,0 m, m. in. okapów, gzymsów, schodów zewnętrznych, wykuszy, balkonów, tarasów;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, na której nakazuje się sytuować minimum 60% ściany elewacji budynku od strony frontu działki, z dopuszczeniem wysunięcia, poza obowiązującą linię zabudowy, pochylni i spoczników oraz, na odległości nie większą niż 2,0 m, m.in. okapów, gzymsów, schodów zewnętrznych, wykuszy, balkonów, tarasów, z wyjątkiem budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży, dla których należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 7) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni prześwitów jest mniejszy niż 70%;



- 8) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 11) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia o zwartej strukturze, formowane w kształcie pasów;
- 12) zieleni naturalnej – należy przez to rozumieć zieleń nieurządzoną, w tym drzewa, krzewy wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U;
- 3) tereny zieleni, oznaczone symbolami: 1Z, 2Z, 3Z, 4Z;
- 4) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony symbolem E;
- 5) tereny komunikacji, oznaczone symbolami:
  - a) KDZ – teren drogi publicznej zbiorczej,
  - b) 1KDL, 2KDL – tereny dróg publicznych lokalnych,
  - c) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych,
  - d) KDW – teren drogi wewnętrznej,
  - e) 1KDW- r, 2KDW-r – tereny dróg wewnętrznych – drogi rowerowe.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie:



- a) rozbiórki, remontu, przebudowy,
  - b) rozbudowy, nadbudowy z zachowaniem ustaleń planu, o ile dalsze przepisy uchwały nie stanowią inaczej;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania funkcji, geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji oraz kolorystyki i materiału elewacji budynków i dachów w przypadku remontu, przebudowy, o ile dalsze przepisy uchwały nie stanowią inaczej;
- 4) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od drogi lub od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 5) dopuszczenie piwnicy jako dodatkowej kondygnacji;
- 6) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych, z dopuszczeniem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;
- 7) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod dojścia, dojazdy, pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 8) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu, o powierzchni mniejszej niż dopuszczona w planie;
- 9) maksymalną wysokość ogrodzeń:
- a) od strony dróg publicznych i wewnętrznych – 1,8 m,
  - b) innych niż wymienione w lit. a – 2,0 m;
- 10) zakaz stosowania ogrodzeń przęsłowych żelbetowych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych, z dopuszczeniem betonowych słupów ogrodzeniowych i podmurówki, z nakazem wykończenia ich okładzinami klinkierowymi, kamiennymi lub tynkiem;
- 11) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, z dopuszczeniem słupów ogrodzeniowych oraz części ogrodzenia od poziomu terenu do 0,5 m wysokości;
- 12) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków;
- 13) kolorystykę elewacji budynków: biały, odcienie szarości, kolory pastelowe oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 14) materiał elewacji budynków mieszkalnych: cegła klinkierowa, licowa, kamień naturalny, okładziny ceramiczne, płyty elewacyjne, drewniane, tynk;



- 15) kolorystykę dachów stromych: grafitowy lub odcienie szarości, czerwieni, brązów;
- 16) materiał dachów stromych: dachówka cementowa, ceramiczna lub pokrycia dachówkopodobne;
- 17) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, szyldów oraz tablic informacyjnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, oraz przepisów niniejszej uchwały, przy czym lokalizacja tych urządzeń od strony drogi wojewódzkiej nr 434 (ul. Wrocławskiej), znajdującej się poza obszarem planu, nie może powodować uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego takich jak: nieczytelność informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności, olśnienie.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakaz, aby oddziaływanie z instalacji związanych z przeznaczeniem terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego, z uwzględnieniem pkt 4;
- 4) na terenie 5MN/U dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy istniejących przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów zajmujących się działalnością gospodarczą polegającą na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów;
- 6) dopuszczenie niwelacji terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących zmiany stosunków wodnych;
- 7) nakaz zachowania istniejących pasów zadrzewień, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 8) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 308 – Zbiornik międzymorenowy rzeki Kania, poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z § 16 pkt 4, 5 oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem:



- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN, kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolem MN/U, kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie stosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwości akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę ochrony archeologicznej, obowiązującą w granicach obszaru objętego planem, zidentyfikowanego stanowiska archeologicznego (AZP 64-28/34);
- 2) w strefie ochrony archeologicznej, dla inwestycji naruszających strukturę gruntu, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami;
- 3) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie formułuje się zasad.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) w strefie ochronnej terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Spółdzielni Mleczarskiej w Gostyniu, wyznaczonej na rysunku planu, nakaz zachowania przepisów odrębnych;
- 2) nie formułuje się zasad w zakresie terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału;



- a) dla terenów oznaczonych symbolami: 4MN, 7MN – 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 8MN, 11MN, 14MN – 900 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami: 9MN, 10MN, 12MN, 13MN – 800 m<sup>2</sup>,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U – 650 m<sup>2</sup>,
  - e) dla terenów oznaczonych symbolami: 6MN/U, 7MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 12MN/U, 13MN/U – 1000 m<sup>2</sup>,
  - f) dla terenów oznaczonych symbolami: 4MN/U, 5 MN/U, 8MN/U, 11MN/U – 800 m<sup>2</sup>,
  - g) dla pozostałych terenów – równą powierzchni terenu;
- 3) minimalną szerokość frontów działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału:
- a) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 20 m, z uwzględnieniem lit. b i c,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami 11MN i 12MN – 16 m,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami: 8MN, 9MN, 10MN – 12 m,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U – 15 m, z uwzględnieniem lit e,
  - e) dla terenu oznaczonych symbolami 4MN/U i 8MN/U – 10 m,
  - f) dla pozostałych terenów – nie określa się;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległej drogi, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału – od 70° do 110°.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) pasy technologiczne o szerokości 5 m w obu kierunkach od skrajnych przewodów linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w granicach których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych średniego napięcia przestają obowiązywać, określone dla nich w pkt 1, pasy technologiczne.

§ 11. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 11MN, 12MN, 14MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego na działce budowlanej;
- 3) dla terenów 5MN, 6MN, 7MN i 14MN dopuszczenie lokalizacji budynków



- mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych wolno stojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego, lub realizowanych jako rozbudowa budynku mieszkalnego;
  - 5) dopuszczenie sytuowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej w granicy działek budowlanych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
  - 6) dopuszczenie sytuowania garaży, budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych ścianą bez okien lub drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
  - 7) dopuszczenie lokalizacji dojsć, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 8) dopuszczenie lokalizacji szyldów o powierzchni nie większej niż 2,0 m<sup>2</sup>;
  - 9) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
  - 10) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, od 0,05 do 0,35;
  - 11) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - a) dla terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 11MN, 12MN, 14MN – 40%,
    - b) dla terenów: 4MN, 7MN, 8MN – 45%,
  - 12) liczbę kondygnacji:
    - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, z uwzględnieniem § 4 pkt 5,
    - b) garaży, budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna;
  - 13) maksymalną wysokość:
    - a) budynków mieszkalnych – 10 m do najwyższego punktu dachu, z dopuszczeniem podwyższenia do 12 m, w przypadku o którym mowa w § 4 pkt 5,
    - b) garaży, budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych – 3,5 m do okapu dachu;
  - 14) geometrię dachów:
    - a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwu lub wielospadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich na terenie 2MN,
    - b) garaży, budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych – dachy płaskie lub



strome dwu lub wielospadowe z dopuszczeniem jednospadowych w przypadku garaży, budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych przybudowanych do budynku mieszkalnego lub realizowanych jako rozbudowa budynku mieszkalnego, lub usytuowanych w granicy działki budowlanej,

15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych wolno stojących:

- a) dla terenów 4MN i 7MN – 1200 m<sup>2</sup>,
- b) dla terenu 12MN – 800 m<sup>2</sup>,
- c) dla terenów niewymienionych w lit. a i b – 900 m<sup>2</sup>;

16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup> dla jednego budynku;

17) obsługę komunikacyjną, z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

- a) terenu 1MN – z terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego symbolem 1KDD,
- b) terenu 2MN:
  - z terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego symbolem 2KDD,
  - z terenu drogi publicznej lokalnej, oznaczonego symbolem 2KDL, w przypadku braku dostępu z terenu drogi publicznej, oznaczonego symbolem 2KDD,
- c) terenu 3MN – z terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolami: 3KDD, 4KDD, 6KDD,
- d) terenu 4MN – z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem KDW, z terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego symbolem 6KDD,
- e) terenów 5MN i 8MN – z terenu drogi publicznej lokalnej, oznaczonego symbolem 1KDL, z terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolami 4KDD, 5KDD,
- f) terenu 6MN – z terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolami 4KDD, 5KDD,
- g) terenu 7MN – z terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolami 4KDD, 6KDD,
- h) terenu 11MN:
  - z terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolami 7KDD, 8KDD,
  - z terenu drogi publicznej lokalnej, oznaczonego symbolem 2KDL,



w przypadku braku dostępu z terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolami 7KDD, 8KDD;

i) terenu 12MN – z terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolami: 7KDD, 8KDD, 9KDD,

j) terenu 14MN – z terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolami 10KDD, 11KDD.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 9MN, 10MN, 13MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej, z dopuszczeniem, na terenach 9MN i 10MN, w zabudowie szeregowej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych wolno stojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego, lub realizowanych jako rozbudowa budynku mieszkalnego;
- 4) dopuszczenie sytuowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i zabudowie szeregowej w granicy działek budowlanych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) dopuszczenie sytuowania garaży, budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych ścianą bez okien lub drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojsć, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji szyldów o powierzchni nie większej niż 2,0 m<sup>2</sup>;
- 8) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
  - a) terenów 9MN i 10MN od 0,05 do 0,40,
  - b) terenu 13MN od 0,05 do 0,35;
- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 11) liczbę kondygnacji:



- a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, z uwzględnieniem § 4 pkt 5,
  - b) garaży, budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna;
- 12) maksymalną wysokość:
- a) budynków mieszkalnych – 10 m do najwyższego punktu dachu, z dopuszczeniem podwyższenia do 12 m w przypadku, o którym mowa w § 4 pkt 5,
  - b) garaży, budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych – 3,5 m do okapu dachu;
- 13) geometrię dachów:
- a) budynków mieszkalnych na terenie 9MN i 10MN – dachy płaskie,
  - b) budynków mieszkalnych na terenie 13MN – dachy strome dwu lub wielospadowe,
  - c) garaży, budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe, z dopuszczeniem jednospadowych w przypadku garaży, budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych przybudowanych do budynku mieszkalnego lub realizowanych jako rozbudowa budynku mieszkalnego, lub usytuowanych w granicy działki budowlanej;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych wolno stojących – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej na terenie 9MN i 13MN – 400 m<sup>2</sup> dla jednego budynku;
  - c) w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej na terenach 10MN – nie ustala się,
  - d) w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej – nie ustala się;
- 15) obsługę komunikacyjną, z uwzględnieniem przepisów odrębnych:
- a) terenu 9MN – z terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego symbolem 7KDD,
  - b) terenu 10MN – z terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolami 7KDD, 9KDD,
  - c) terenu 13MN – z terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolami 10KDD, 11KDD.

§ 12. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 9MN/U, 10MN/U,



12MN/U, 13MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na działce budowlanej;
- 3) lokalizację budynków mieszkalno-usługowych;
- 4) lokalizację budynków usługowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych, wolno stojących lub przybudowanych do budynków o których mowa w pkt 1, 3, 4, lub realizowanych jako rozbudowa tych budynków;
- 6) dopuszczenie sytuowania garaży, budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych ścianą bez okien lub drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji dojsć, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) dopuszczenie, z uwzględnieniem § 4 pkt 17:
  - a) lokalizacji szyldów o powierzchni nie większej niż  $2,0 \text{ m}^2$ ,
  - b) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych na elewacjach budynków usługowych lub mieszkalno-usługowych na wysokości parteru,
  - c) lokalizacji jednej tablicy reklamowej wolno stojącej albo jednego urządzenia reklamowego wolno stojącego na działce budowlanej, na której znajduje się budynek usługowy lub mieszkalno-usługowy, o powierzchni reklamowej nie większej niż  $3 \text{ m}^2$ ;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów 10MN/U i 12MN/U – od 0,05 do 0,35,
  - b) dla terenów niewymienionych w lit. a – od 0,05 do 0,45;
- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów 10MN/U i 12MN/U – 35%,
  - b) dla terenów niewymienionych w lit. a – 30%;
- 11) liczbę kondygnacji:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – maksymalnie



- dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, z uwzględnieniem § 4 pkt 5,
- b) garaży, budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna;
- 12) maksymalną wysokość:
- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 10 m do najwyższego punktu dachu, z dopuszczeniem podwyższenia do 12 m w przypadku budynków mieszkalnych, o których mowa w § 4 pkt 5,
- b) garaży, budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych – 4 m do okapu dachu;
- 13) geometrię dachów:
- a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – dachy strome dwu lub wielospadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich na terenach: 2MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 9MN/U,
- b) budynków usługowych o jednej kondygnacji nadziemnej – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe,
- c) budynków usługowych o dwóch kondygnacjach nadziemnych – dachy strome dwu lub wielospadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich na terenach: 2MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 9MN/U,
- d) garaży, budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe, z dopuszczeniem jednospadowych w przypadku garaży, budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych przybudowanych do budynków o których mowa w pkt 1, 3, 4 lub realizowanych jako rozbudowa tych budynków, lub realizowanych w granicy działki budowlanej;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U – 650 m<sup>2</sup>,
- b) dla terenów niewymienionych w lit. a – 1000 m<sup>2</sup>;
- 15) obsługę komunikacyjną, z uwzględnieniem przepisów odrębnych:
- a) terenu 1MN/U – z terenu drogi publicznej lokalnej, oznaczonego symbolem 1KDL, terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego symbolem 1KDD,
- b) terenu 2MN/U:
- z terenu drogi publicznej lokalnej, oznaczonego symbolem 1KDL, z terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD,
  - z terenu drogi publicznej lokalnej, oznaczonego symbolem 2KDL, w przypadku braku dostępu z terenów dróg publicznych dojazdowych,



- oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD lub z terenu drogi publicznej lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL,
- c) terenu 3MN/U – z terenu drogi publicznej lokalnej, oznaczonego symbolem 1KDL, z terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolami 3KDD, 4KDD,
- d) terenu 6MN/U:
- z terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego symbolem 9KDD, z ul. Wrocławskiej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,
  - z terenu drogi publicznej lokalnej, oznaczonego symbolem 2KDL, w przypadku braku dostępu z terenów drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego symbolem 9KDD i z ul. Wrocławskiej, zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem;
- e) terenu 7MN/U:
- z terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego symbolem 10KDD, z ul. Wrocławskiej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,
  - z terenu drogi publicznej lokalnej, oznaczonego symbolem 2KDL, w przypadku braku dostępu z terenów drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego symbolem 10KDD i z ul. Wrocławskiej, zlokalizowanej poza granicą terenu objętego planem;
- f) terenu 9MN/U – z terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej symbolem 10KDD, z ul. Wrocławskiej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,
- g) terenu 10MN/U – z terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolami 10KDD, 12KDD, z ul. Wrocławskiej, zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,
- h) terenu 12MN/U – z terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego symbolem 10KDD.
- i) terenu 13MN/U – z terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego symbolem 10KDD, z terenu drogi publicznej lokalnej, oznaczonego symbolem 2KDL.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: 4MN/U, 8MN/U, 11MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej, z dopuszczeniem, na terenie 4MN/U, w zabudowie szeregowej;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na działce budowlanej;



- 3) lokalizację budynków mieszkalno-usługowych;
- 4) lokalizację budynków usługowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i zabudowie szeregowej w granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych wolno stojących lub przybudowanych do budynków o których mowa w pkt 1, 3, 4, lub realizowanych jako rozbudowa tych budynków;
- 7) dopuszczenie sytuowania garaży, budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, oraz usługowych, ścianą bez okien lub drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji dojsć, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) dopuszczenie, z uwzględnieniem § 4 pkt 17:
  - a) lokalizacji szyldów o powierzchni nie większej niż  $2,0 \text{ m}^2$ ,
  - b) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych na elewacjach budynków usługowych i mieszkalno-usługowych, na wysokości parteru,
  - c) lokalizacji jednej tablicy reklamowej wolno stojącej albo jednego urządzenia reklamowego wolno stojącego na działce budowlanej, na której znajduje się budynek usługowy lub mieszkalno-usługowy, o powierzchni reklamowej nie większej niż  $3 \text{ m}^2$ ;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
  - a) terenów 4MN/U, 8MN/U od 0,05 do 0,50,
  - b) terenu 11MN/U od 0,05 do 0,35;
- 11) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 12) liczbę kondygnacji:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe z uwzględnieniem § 4 pkt 5,
  - b) garaży, budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna;



13) maksymalną wysokość:

- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 10 m do najwyższego punktu dachu, z dopuszczeniem podwyższenia do 12 m, w przypadku budynków, o których mowa w § 4 pkt 5,
- b) garaży, budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych – 4 m do okapu dachu;

14) geometrię dachów:

- a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – dachy strome dwu lub wielospadowe z dopuszczeniem dachów płaskich na terenie 8MN/U,
- b) budynków usługowych o jednej kondygnacji nadziemnej – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe,
- c) budynków usługowych o dwóch kondygnacjach nadziemnych – dachy strome dwu lub wielospadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich na terenie 8MN/U,
- d) garaży, budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe z dopuszczeniem jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych przybudowanych do budynków o których mowa w pkt 1, 3, 4 lub realizowanych jako rozbudowa tych budynków, lub usytuowanych w granicy działki budowlanej;

15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych wolno stojących – 800 m<sup>2</sup>,
- b) w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej na terenie 11MN/U – 400 m<sup>2</sup> dla jednego budynku,
- c) w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej na terenach 4MN/U, 8MN/U – nie ustala się,
- d) w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej – nie ustala się;

16) obsługę komunikacyjną, z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

- a) terenu 4MN/U – z terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego symbolem 9KDD, z ul. Wrocławskiej, zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,
- b) terenu 8MN/U – z terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego symbolem 10KDD, z ul. Wrocławskiej, zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,
- c) terenu 11MN/U – z terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolami 10KDD, 12KDD, z ul. Wrocławskiej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem.



3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonego symbolem 5MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących;
- 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na działce budowlanej;
- 3) lokalizację budynków mieszkalno-usługowych;
- 4) lokalizację budynków usługowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych wolno stojących lub przybudowanych do innych budynków, lub realizowanych jako rozbudowa budynków;
- 6) dopuszczenie sytuowania budynków innych niż mieszkalne ścianą bez okien lub drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) dopuszczenie, z uwzględnieniem § 4 pkt 17:
  - a) lokalizacji szyldów o powierzchni nie większej niż  $2,0 \text{ m}^2$ ,
  - b) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych na elewacji budynków usługowych lub mieszkalno-usługowych na wysokości parteru,
  - c) lokalizacji jednej tablicy reklamowej wolno stojącej albo jednego urządzenia reklamowego wolno stojącego na działce budowlanej, na której znajduje się budynek usługowy lub mieszkalno-usługowy, o powierzchni reklamowej nie większej niż  $3 \text{ m}^2$ ;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, od 0,10 do 0,50;
- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 11) maksymalną wysokość:
  - a) garaży, budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych – 7 m do najwyższego punktu dachu,
  - b) pozostałych budynków – 10 m do najwyższego punktu dachu;
- 12) geometrię dachów budynków – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe z dopuszczeniem dachów jednospadowych dla garaży, budynków gospodarczych



- i gospodarczo-garażowych przybudowanych do innych budynków lub realizowanych jako rozbudowa budynków, lub usytuowanych w granicy działki budowlanej;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;
  - 14) obsługę komunikacyjną, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, z terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego symbolem 9KDD, z ul. Wrocławskiej, zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem, przez istniejący dojazd na terenie 6MN/U.

§ 13. Dla terenów zieleni, oznaczonych symbolami: 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, ustala się:

- 1) lokalizację zieleni naturalnej z dopuszczeniem realizacji zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków,
  - b) tablic i urządzeń reklamowych,
  - c) miejsc postojowych;
- 4) dopuszczenie utwardzenia terenu wyłącznie w przypadkach, o których mowa w pkt 2;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu – 70%.

§ 14. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem E, ustala się:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w szczególności stacji transformatorowych;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków,
  - b) tablic i urządzeń reklamowych,
  - c) miejsc postojowych.

§ 15. 1. W zakresie dotyczącym wymaganych miejsc postojowych ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc postojowych na działce budowlanej, w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) dwa miejsca postojowe na mieszkanie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym



wolno stojącym,

- b) jedno miejsce postojowe na mieszkanie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej i szeregowej,
  - c) jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub lokali usługowych;
- 2) miejsca postojowe realizowane w garażach i budynkach gospodarczo-garażowych wliczane są do miejsc postojowych, o których mowa w pkt 1;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla terenu drogi publicznej zbiorczej, oznaczonego symbolem KDZ:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10,5 m do 31,5 m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
  - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem § 17 pkt 10;
- 2) dla terenów dróg publicznych lokalnych, oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – od 23,5 m do 37,5 m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
  - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem § 17 pkt 10;
- 3) dla terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10 m do 21,5 m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
  - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem § 17 pkt 10,



- 4) dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10 m do 12,5 m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem § 17 pkt 10;
- 5) dla terenów dróg wewnętrznych – dróg rowerowych, oznaczonych symbolami 1KDW-r, 2KDW-r:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 5 m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
  - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem pkt 7 lit. b;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
  - a) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
  - b) na obszarze znajdującym się poza granicą strefy ochronnej terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, o której mowa w § 8 pkt 1, zgodnie z rysunkiem planu, dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gminnej sieci kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
  - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki w przypadku braku możliwości odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;



- 6) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejących lub projektowanych sieci gazowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie budowy nowych sieci elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowe,
  - c) dopuszczenie skablowania i zmiany przebiegu istniejącej sieci elektroenergetycznej,
  - d) dopuszczenie realizacji kontenerowych stacji transformatorowych na wydzielonych działkach oraz słupowych stacji transformatorowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się nakaz stosowania paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii;
- 9) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych z dostępem z dróg publicznych lub wewnętrznych z uwzględnieniem pkt 10;
- 10) zakaz lokalizacji kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym kontenerowych stacji transformatorowych i skrzynek rozdzielczych w narożnikach linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg, w sposób utrudniający widoczność osób korzystających z tych dróg;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie formułuje się zasad.

§ 18. 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%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY  
*Mirosław Żywicki*



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W GOSTYNIU W REJONIE ULIC: GÓRNA, WIELKOPOLSKA, WROCŁAWSKA

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR IV/31/19  
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU  
z dnia 31 stycznia 2019 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY GOSTYŃ



- GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU



PRZEWODNICZĄCY  
RADY  
*Mirosław Żywiński*

OZNACZENIA

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- tereny zieleni
- teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki
- teren drogi publicznej zbiorczej
- tereny dróg publicznych lokalnych
- tereny dróg publicznych dojazdowych
- teren drogi wewnętrznej
- tereny dróg wewnętrznych - drogi rowerowe
- zidentyfikowane stanowisko archeologiczne AZP 64-28/34
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasami technicznymi
- pasy zadrzewień
- strefa ochronna terenu ochrony pośredniej - ujęcia wody podziemnej Spółdzielni Mleczarskiej w Gostyniu
- orientacyjne linie podziału wewnętrznego (element informacyjny)

Skala 1:1000  
0 50 100 m



ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY NR IV/31/19  
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU  
z dnia 31 stycznia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego  
w Gostyniu w rejonie ulic: Górna, Wielkopolska, Wrocławska

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1945)

Rada Miejska w Gostyniu, rozstrzyga co następuje:

Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gostyniu	
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7
Uwagi złożone po pierwszym wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego						
1	02.06.2016 r. 13.06.2016 r.	1. przeznaczenie działki pod zabudowę jednorodziną z możliwością prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej 2. sprostowanie numeru działki na rysunku planu z 3730/9 na 3730/11 3. propozycja podziału na działki budowlane o powierzchni około 624 m <sup>2</sup>	działka nr 3730/11	tereny zieleni oznaczone symbolem 1Z	X (częściowo) dot. pkt 1uwagi część działki przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną  X dot. pkt 2 uwagi	X (częściowo) dot. pkt 1 uwagi dla części działki pozostawiono przeznaczenie pod zielen  X dot. pkt 3 uwagi



2	01.07.2016 r.	<p>1. zmniejszenie powierzchni zieleni tak, aby uzyskać większą powierzchnię terenu na działki budowlane</p> <p>2. przedłużenie drogi 7KDD</p>	<p>działki nr: 2458/6, 2455/17, 2446/43</p>	<p>ad 1 tereny zieleni oznaczone symbolem 1Z</p> <p>ad 2 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 9MN i 11MN.</p>	<p>X dot. pkt 1 i 2 uwagi</p>	
3	08.07.2016 r.	<p>1. zmiana zapisu w § 9 pkt 2 lit. c dotyczącego minimalnej powierzchni działek powstałych w wyniku scalania i podziału, polegająca na określeniu minimalnej powierzchni wynoszącej 400 m<sup>2</sup></p> <p>2. zmiana zapisu w § 9 pkt 3 lit. b dotyczącego minimalnej szerokości frontów działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału, polegająca na określeniu minimalnej szerokości wynoszącej 6 m</p> <p>3. zmiana zapisu w § 11 ust. 2 pkt 1 poprzez dopuszczenie lokalizacji zabudowy szeregowej oraz wielorodzinnej na terenie 9MN</p> <p>4. zmiana zapisu w § 11 ust. 2 pkt 2 poprzez dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej dwóch budynków jednorodzinnych, bliźniaczych lub szeregowych</p> <p>5. zmiana zapisu w § 11 ust. 2 pkt 7 lit. a dotyczącego wskaźnika intensywności zabudowy, ustalająca ww. wskaźnik od 0,05 do 0,45</p>	<p>ad 1 działki nr: 2446/43, 2475/17, 2475/16</p> <p>ad 2 działki nr: 2468/17, 2478, 2446/43, 2443/2, 2444/1, 2447, 2448, 2449, 2450/2, 2450/3, 2451</p> <p>ad 3 działka nr 2446/43</p> <p>ad 4 działki nr: 2446/43, 2443/2, 2444/1, 2447, 2448, 2449, 2450/2, 2450/3, 2451, 2475/17, 2475/16</p> <p>ad 5 działki nr: 2446/43, 2475/17, 2475/16</p>	<p>ad 1 minimalna powierzchnia działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału, dla terenów oznaczonych symbolami 9MN i 13MN, wynosi 800 m<sup>2</sup></p> <p>ad 2 minimalna szerokość frontów działek powstałych w wyniku scalania i podziału, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: 4MN, 8MN, 9MN, 10MN, wynosi 12 m</p> <p>ad 3 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 9MN, dla którego ustalono lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej</p> <p>ad 4 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: 9MN, 10MN, 13MN, na których dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego (wolno stojącego lub w zabudowie bliźniaczej na terenie 9MN i 13MN, a na terenie 10MN, także w zabudowie szeregowej)</p> <p>ad 5 wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolami 9MN i 13MN wynosi od 0,05 do 0,30</p>	<p>X dot. pkt 1 i 2 uwagi</p> <p>X (częściowo) dot. pkt 3 uwagi dopuszczono zabudowę mieszkaniową w układzie szeregowym</p> <p>X dot. pkt 4 uwagi</p> <p>X (częściowo) dot. pkt 5 uwagi ustalono wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,40 dla terenu 9MN i od 0,05 do 0,35 dla terenu 13MN</p>	<p>X dot. pkt 1 i 2 uwagi</p> <p>X (częściowo) dot. pkt 3 uwagi nie dopuszczono zabudowy wielorodzinnej</p> <p>X (częściowo) dot. pkt 5 uwagi ustalono wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,40 dla terenu 9MN i od 0,05 do 0,35 dla terenu 13MN</p>



		<p>6. zmiana zapisu w § 11 ust. 2 pkt 11 lit. a poprzez dopuszczenie dachów płaskich</p> <p>7. zmiana zapisu w § 15 pkt 1 lit. a poprzez zmniejszenie wymaganej liczby miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny z 2 do 1</p> <p>8. przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych od strony projektowanej drogi 7KDD z 30 do 36 m, a od strony terenów zieleni z 15 do 9 m</p> <p>9. zaprojektowanie drogi publicznej 7KDD w taki sposób, aby część tej drogi (5 m z szer. 10 m) wyznaczyć z działek należących do właścicieli terenu 10MN oraz wyznaczenie na terenie drogi 7KDD miejsc postojowych</p>	<p>ad 6 działki nr: 2446/43, 2443/2, 2444/1, 2447, 2448, 2449, 2450/2, 2450/3, 2451, 2475/17, 2475/16</p> <p>ad 7 teren objęty planem</p> <p>ad 8 działka nr 2446/43</p> <p>ad 9 działki nr: 2446/43, 2443/2, 2444/1, 2447, 2448, 2449, 2450/2, 2450/3, 2451</p>	<p>ad 6 geometria dachów budynków mieszkalnych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: 9MN, 10MN, 13MN – dachy strome dwu lub wielospadowe</p> <p>ad 7 dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym z dopuszczeniem lokalizacji wymaganych miejsc w budynkach gospodarczo-garażowych</p> <p>ad 8 nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 9MN: od drogi 7KDD (dla budynków mieszkalnych) wynosi 30 m i 27,5 m; od strony terenu zieleni oznaczonego symbolem 1Z wynosi 15 m</p> <p>ad 9 teren drogi oznaczony symbolem 7KDD (na działce nr 2446/43 ) i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 10MN (na pozostałych działkach)</p>	<p>X (częściowo) dot. pkt 6 uwagi ustalono dachy płaskie na terenie 9MN i 10MN</p> <p>X (częściowo) dot. pkt 7 uwagi ustalono 1 miejsce postojowe na mieszkanie w budynku jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej i szeregowej</p> <p>X dot. pkt 8 uwagi</p>	<p>X (częściowo) dot. pkt 6 uwagi pozostawiono ustalenie dot. dachów stromych na terenie 13MN, wykreślno ustalenie dachów stromych na terenie 9MN i 10MN</p> <p>X (częściowo) dot. pkt 7 uwagi pozostawiono ustalenie 2 miejsc postojowych na mieszkanie w budynku w przypadku lokalizacji budynku jednorodzinnego wolno stojącego</p> <p>X dot. pkt 9 uwagi</p>
4	08.07.2016 r.	<p>1. ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej na 400 m<sup>2</sup> dla terenu 13MN</p> <p>2. zmiana drogi wewnętrznej 2KDW na drogę publiczną oraz ciągu pieszego 2KX na przejście publiczne</p>	<p>ad 1 działki nr 2475/17, 2475/16</p> <p>ad 2 działki nr: 2475/25, 2475/24, 2475/23</p>	<p>ad 1 minimalna powierzchnia działki budowlanej dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem 13MN, w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych wolno stojących wynosi 1000 m<sup>2</sup>, w przypadku lokalizacji budynków w zabudowie bliźniaczej wynosi 800 m<sup>2</sup></p> <p>ad 2 2KDW – teren drogi wewnętrznej; 2KX – teren ciągu pieszo-rowerowego</p>	<p>X dot. pkt 2 uwagi</p>	<p>X dot. pkt 1 uwagi</p>



		<p>3. przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr 2475/17 wzdłuż ciągu pieszego 3KX z 4 m na 3 m</p> <p>4. dopuszczenie w jednostce 13MN zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup></p>	<p>ad 3 działka nr 2475/17</p> <p>ad 4 działki 2475/17, 2475/16</p>	<p>ad 3 8MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej z nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w odległości 4 m od terenu ciągu pieszo-rowerowego 3KX</p> <p>ad 4 minimalna powierzchnia działki budowlanej dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem 13MN, w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych wolno stojących, wynosi 1000 m<sup>2</sup></p>	<p>X dot. pkt 3 uwagi</p> <p>X dot. pkt 4 uwagi</p>	
Uwagi złożone po drugim wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego						
1	16.04.2018 r.	<p>1. zmiana zapisu § 11 ust. 1 pkt 1 na: „lokalizację budynków jednorodzinnych wolno stojących lub bliźniaczych”</p> <p>2. zmiana zapisu § 11 ust. 1 pkt 8 na: „wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, od 0,05 do 0,5”</p>	działka nr 2474	<p>dla terenów oznaczonych symbolem 5MN, 6MN, 7MN i 14 MN obejmujących działkę nr 2474, w zakresie objętym uwagą, ustalono:</p> <p>– lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących (ad 1)</p> <p>– wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, od 0,05 do 0,35 (ad 2)”</p>	X dot. pkt 1 uwagi	X dot. pkt 2 uwagi
2	25.04.2018 r.	zmiana częściowa lub w całości przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem 15MN, na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	działki nr 2475/23, 2476	tereny oznaczone symbolem 15 MN przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z lokalizacją budynków wolno stojących	X	
3	11.05.2018 r.	przeznaczenie działki w większej części pod zabudowę mieszkaniową, poprzez zmniejszenie powierzchni pod zielen do pasa o szer. 10 m o powierzchni 210 m <sup>2</sup>	działka nr 2458/5	działkę nr 2458/5 o powierzchni 0,1902 ha przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oznaczoną symbolem 1MN oraz w większej części pod tereny zieleni oznaczone symbolem 1Z	X (częściowo) teren pod zabudowę powiększono w mniejszym zakresie	X (częściowo) teren zieleni zmniejszono w mniejszym zakresie



4	15.05.2018 r.	zmiana ustaleń dotyczących geometrii dachu tj. ustalenie możliwości realizacji budynków z dachami płaskimi na działce położonej w jednostce 2MN/U	działka nr 2459/7	dla terenu oznaczonego symbolem 2MN/U ustalono (§ 12 ust. 1 pkt 13) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych oraz dla budynków usługowych o dwóch kondygnacjach dachy strome dwu lub wielospadowe	X	
Uwagi złożone po trzecim wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego						
1	14.09.2018 r.	zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonego symbolem 9MN, od strony drogi oznaczonej symbolem 7KDD z 8 m na 6 m	działka nr 2446/43	po wschodniej stronie terenu oznaczonego symbolem 9MN ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 7KDD		X

PRZEWODNICZĄCY  
RADY  
*Mirosław Żywicki*



ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY NR IV/31/19  
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU  
z dnia 31 stycznia 2019 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ulic: Górna, Wielkopolska, Wrocławska, 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 2018 r. poz. 1945), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 2077 ze zm.), Rada Miejska w Gostyniu rozstrzyga, co następuje:

1. 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.
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.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY  
Miroslaw Żywicki



UZASADNIENIE  
UCHWAŁY NR IV/31/19  
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU  
z dnia 31 stycznia 2019 r.

Burmistrz Gostynia przystąpił do opracowania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ulic: Górna, Wielkopolska, Wrocławska na podstawie uchwały nr XLI/607/14 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 24 października 2014 r.

Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzone były w trybie Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1945).

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Burmistrz Gostynia ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu w prasie miejscowej i na stronie internetowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Gostyniu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu.

Burmistrz zawiadomił, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

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 (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 2081) Burmistrz wystąpił o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko przedmiotowego projektu miejscowego planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Gostyniu.

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono projekt planu, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń. W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, a także wyznaczenie podziału funkcjonalnego, w tym układu komunikacyjnego,
- 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 kulturowego, a także zasad podłączenia do sieci wodociągowej oraz innych sieci infrastruktury technicznej; w projekcie planu uwzględniono również zasięg strefy ochronnej terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Spółdzielni Mleczarskiej w Gostyniu, lokalizację w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 308 – Zbiornik rzeki Kania, a także przeanalizowano obszary zagrożenia powodzią; z uwagi na brak występujących na danym terenie użytków leśnych oraz gruntów rolnych klas I-III, nie podjęto ustaleń dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych i nie było wymagane uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w granicach strefy „W” ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych oraz uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych; analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko; mając na względzie bezpieczeństwo ludzi i mienia, wyznaczono również w planie tereny zieleni z zakazem zabudowy, na terenach o największym zróżnicowaniu rzeźby terenu,
- walory ekonomiczne przestrzeni – 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, w tym uwzględnienie części zapisów planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego,
- 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; mając na względzie potrzeby interesu publicznego, w miejscowym planie wyznaczono tereny dróg publicznych,

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym z zakresu łączności publicznej,
- 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,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie zabudowy na terenach częściowo zurbanizowanych, uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej, wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych ustaleniami przepisów odrębnych, oraz poprzez wystąpienie o opinię do Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Gostyniu.

Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów oraz określając parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania przestrzennego wzięto pod uwagę interesy zarówno publiczne jak i prywatne poprzez analizę własnościową terenów i uwzględnienie istniejących uwarunkowań społecznych i prawnych. Zostały sporządzone również prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób zagospodarowania i korzystania z terenu objętego planem poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania przedmiotowego obszaru, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanych obszarów.



Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Projekt planu spełnia oczekiwania społeczności, a także zgodny jest z polityką przestrzenną gminy zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ urbanistyczny, z zaprojektowanym odpowiednim układem komunikacyjnym, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego. Istniejąca i nowa zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa posiada dostęp do dróg publicznych, zlokalizowanych w granicach opracowania lub poza nimi, w tym do ul. Wrocławskiej – drogi wojewódzkiej, oraz do ul. Górnej i Wielkopolskiej, wzdłuż których przebiegają wszystkie sieci infrastruktury technicznej, niezbędne dla funkcjonowania zabudowy. Projektowane zagospodarowanie jest uzupełnieniem istniejącej zabudowy, stanowiącej część struktury funkcjonalno-przestrzennej jednostki osadniczej miasta Gostynia.

Rada Miejska Gostynia 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. Zgodnie z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie których została podjęta ww. uchwała, uzasadniona jest kontynuacja rozpoczętych prac planistycznych czterech planów miejscowych wskazanych w analizie w tym Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ulic: Górna, Wielkopolska, Wrocławska. Ponadto, zgodnie z Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Gostyń, przedmiotowy projekt planu miejscowego obejmuje nieruchomości położone blisko centrum Gostynia, jednak nadal w znacznej części niezainwestowane. Możliwość wskazania urbanistycznych zasad rozwoju tego terenu oraz determinacja właścicieli, którzy składali wnioski o sporządzenie planu wielokrotnie od 2002 r. zdecydowały o wszczęciu procedury planistycznej. W związku z powyższym, uznaje się, że projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Gostyń.

Wpływ ustaleń planu na budżet gminy został przedstawiony w prognozie skutków finansowych. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na inne finanse publiczne.



Projekt planu został zaopiniowany przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz pozytywnie uzgodniony przez organy właściwe do uzgadniania miejscowych planów.

W granicach objętych projektem planu brak jest gruntów leśnych oraz gruntów rolnych klasy I-III, wymagających zgody na zmianę przeznaczenia, w związku z tym Burmistrz nie wystąpił z wnioskiem do odpowiednich organów o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Ponadto obszar planu znajduje się w całości w granicach administracyjnych miasta Gostynia.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii i uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Do projektu planu wpłynęły cztery uwagi, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Gostynia. Konsekwencją uwzględnienia części uwag były zmiany projektu planu. Ponowiono również w niezbędnym zakresie uzgodnienia, a następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do wglądu publicznego. Ustalenia przyjęte w projekcie planu ponownie zostały zakwestionowane, wpłynęły bowiem cztery uwagi. Część uwag została zarządzeniem Burmistrza Gostynia uwzględniona, co skutkowało skorygowaniem projektu planu. Rodzaj zmian nie wymagał uzyskania opinii i uzgodnień, jednak konieczne było trzecie wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego. Po trzecim wyłożeniu została złożona jedna uwaga, której Burmistrz Gostynia nie uwzględnił.

Stosownie do art. 17 pkt 14 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Gostynia przedstawił Radzie Miejskiej w Gostyniu projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag. W związku z art. 20 ww. ustawy Rada Miejska w Gostyniu zapoznała się z treścią każdej uwagi, została bowiem przez burmistrza przedłożona również lista uwag uwzględnionych. Rada Miejska, po zapoznaniu się z treścią uwag i sposobem ich rozstrzygnięcia, podzieliła argumentację Burmistrza Gostynia. Rozstrzygnięcie rady zawarte w załączniku nr 2 do uchwały jest konsekwencją merytorycznej oceny uwag złożonych do projektu planu miejscowego.

Uchwalenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ulic: Górna, Wielkopolska, Wrocławska jest uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY  
*Mirosław Zywicki*