

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU
z dnia

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w Gostyniu w rejonie ronda Józefa Zeidlera i ul. Zachodniej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 506 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 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXVII/481/18 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 22 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ronda Józefa Zeidlera i ul. Zachodniej, Rada Miejska w Gostyniu uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ronda Józefa Zeidlera i ul. Zachodniej, 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. Teren objęty planem położony jest na północny-wschód od ronda Józefa Zeidlera, na wschód i na zachód od ul. Zachodniej, w obrębie geodezyjnym Gostyń i Brzezcie, a jego granice określone są na rysunku planu.

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

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – 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 maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych oraz przeznaczenie nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku na lokale użytkowe;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 4) 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 dopuszczeniem wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy elementów wystających poza elewację budynku tj. m.in. pochylni, spoczników oraz, na odległość nie większą niż 2,0 m, okapów, gzymsów, schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów i wykuszy;
- 5) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone, o zwartej strukturze, formowane w kształcie pasów oraz szpalerów.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U i 2MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U;
- 4) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZI;
- 5) tereny komunikacji, oznaczone symbolami:
 - a) KDGP – teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) KDZ – teren drogi publicznej zbiorczej,
 - c) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych,
 - d) KDW-r – teren drogi wewnętrznej – drogi rowerowej.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków i wiat z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem istniejącej odległości od linii rozgraniczającej pasa drogowego oraz z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie:
 - a) rozbiórki, przebudowy,
 - b) rozbudowy, nadbudowy z zachowaniem ustaleń planu;
- 5) maksymalną wysokość ogrodzeń:
 - a) od strony dróg publicznych – 1,8 m,
 - b) innych niż wymienione w lit. a – 2,0 m;
- 6) dopuszczenie lokalizacji wiat o maksymalnej wysokości 4,0 m i dowolnej geometrii dachów;
- 7) dopuszczenie piwnicy jako dodatkowej kondygnacji;
- 8) zakaz stosowania ogrodzeń przęsłowych żelbetowych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych, z dopuszczeniem betonowych słupów ogrodzeniowych i podmurówki;
- 9) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod dojeżdża, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 10) zakaz stosowania blachy falistej jako materiału elewacji budynków;
- 11) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, szyldów oraz tablic informacyjnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, oraz przepisów niniejszej uchwały.

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

- 1) nakaz, aby oddziaływanie z instalacji związanych z przeznaczeniem terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu ustaleń przepisów odrębnych w zakresie ochrony Obszaru Chronionego Krajobrazu Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna–Góra;
- 5) 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 § 17 pkt 4 i 5 oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN, kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U i 2MN/U, kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie stosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwości akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych;
- 9) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego, na terenach wskazanych w pkt 6 i 7, poprzez zastosowanie środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie formułuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę „W” ochrony archeologicznej, w granicach obszaru objętego planem, zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego Otówko AZP 63-28/120;
- 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.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie formułuje się ustaleń.

§ 9. Nie formułuje się ustaleń w zakresie 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.

§ 10. 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 terenu MN:
 - w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących – 800 m²,
 - w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej – 400 m² dla jednego budynku;
 - b) dla terenów MN/U:
 - w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub mieszkalno-usługowych wolno stojących – 800 m²,
 - w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej – 400 m² dla jednego budynku;
 - c) dla terenów U – 1000 m²;
- 3) minimalną szerokość frontów działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału:
 - a) dla terenu MN:
 - w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących – 20,0 m,

- w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej – 14,0 m;
- b) dla terenów MN/U i U – 20,0 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległej drogi, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału – od 70° do 110°.

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

- 1) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. nakaz zgłoszenia do właściwego organu ruchu lotniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) pasy ochrony funkcyjnej o szerokości 7 m po każdej ze stron od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w granicach których obowiązują przepisy odrębne;
- 3) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych średniego napięcia przestają obowiązywać, określone dla nich w pkt 2, pasy ochrony funkcyjnej.

§ 12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży;
- 3) dopuszczenie sytuowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych oraz garaży 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;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,05 do 0,9;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;

- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 8) maksymalną wysokość budynków – 8,0 m;
- 9) dachy płaskie;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących – 800 m²,
 - b) w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej – 400 m² dla jednego budynku.

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolami 1MN/U i 2MN/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) lokalizację budynków mieszkalno-usługowych wolno stojących;
- 3) zakaz lokalizacji budynków usługowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży;
- 5) dopuszczenie sytuowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych oraz garaży 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) wskaźnik intensywności zabudowy – liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,05 do 1,05;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 45%;
- 10) maksymalną wysokość budynków – 8,0 m;
- 11) dachy płaskie;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub mieszkalno-usługowych wolno stojących – 800 m²,
- b) w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej – 400 m² dla jednego budynku.

§ 14. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) na terenach 4U, 5U, 6U zakaz lokalizacji usług: ochrony zdrowia, oświaty i wychowania, pomocy i opieki społecznej, kultury w tym kultury fizycznej i rekreacji, z wyłączeniem pozaszkolnych form edukacji;
- 4) na terenach 1U, 2U dopuszczenie lokalizacji budynków magazynowych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,05 do 1,2;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 8) maksymalną wysokość budynków – 15,0 m;
- 9) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych – 25°;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m².

§ 15. Dla terenu zieleni izolacyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZI, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zieleni izolacyjnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych dojazdowych;

- 2) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych na działce budowlanej, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na jeden lokal użytkowy w budynku mieszkalnym,
 - c) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym,
 - d) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego w budynku usługowym, z zastrzeżeniem lit e,
 - e) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży w budynku usługowym,
 - f) 1 stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych w budynkach magazynowych, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc postojowych w budynkach i wiatach;
- 4) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla terenu drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego symbolem KDGP ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) dla terenu drogi publicznej zbiorczej, oznaczonego symbolem KDZ ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury;
- 7) dla terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,

- c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury;
- 8) dla terenu drogi wewnętrznej – drogi rowerowej, oznaczonego symbolem KDW-r:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 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 urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 17. 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) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych;
- 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 19. 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%.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.

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