

UCHWAŁA

NR/...../.....

RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU

z dnia

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w Gostyniu w rejonie ulic: Wiosennej, Wichrowej, Letniej i Górnej

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.) uchwala się, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ulic: Wiosennej, Wichrowej, Letniej i Górnej, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń.

2. Obszar objęty planem położony jest w Gostyniu w rejonie ulic: Wiosennej, Wichrowej, Letniej i Górnej, a szczegółowy przebieg granicy określa załącznik nr 1 do uchwały, o którym mowa w ust. 3.

3. Integralnym załącznikiem nr 1 do uchwały jest rysunek planu zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ulic: Wiosennej, Wichrowej, Letniej i Górnej”, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

4. Załącznikiem nr 2 do uchwały są rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania.

5. Załącznikiem nr 3 do uchwały są rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość w jakiej mogą się znajdować budynki i wiaty od linii

rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 2,0 m, m. in. okapów, gzymsów, schodów zewnętrznych, wykuszy, balkonów, tarasów;

- 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) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 3. W planie nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, gdyż na obszarze opracowania nie ma przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania 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, gdyż na obszarze opracowania takie tereny i obszary nie występują;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż na obszarze opracowania nie występują obiekty, dla których należałoby ustalać takie zasady;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, gdyż na obszarze opracowania nie przewiduje się takiej formy użytkowania i zagospodarowania.

§ 4. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia na rysunku planu:

- 1) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi;
- 2) granice obszaru objętego planem;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MW/U ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;

- 2) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynków usługowych;
- 3) minimalną intensywność zabudowy 0,01;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy 2,1;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej;
- 7) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;
- 8) wysokość budynków mieszkalnych nie większą niż 17,5 m;
- 9) liczbę kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie większą niż 5;
- 10) wysokość budynków usługowych nie większą niż 10 m;
- 11) liczbę kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie większą niż 2;
- 12) dowolne formy dachów;
- 13) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²;
- 14) obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-L, 2KD-L, 1KD-D oraz drogi publicznej położonej poza granicą terenu objętego planem;
- 15) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m², z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 16) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego oraz garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MW/U dopuszcza się:

- 1) lokalizację garaży o wysokości nie większej niż 10 m i liczbie kondygnacji nadziemnych nie większej niż 2;
- 2) lokalizację dojść, dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 3) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizację tablic informacyjnych;

- 5) lokalizację wiat o wysokości nie większej niż 4 m i dowolnej formie dachów, usytuowanych zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu.

§ 6. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolno stojącym, budynków mieszkalno-usługowych oraz budynków usługowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży;
- 3) minimalną intensywność zabudowy 0,03;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy 0,8;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;
- 8) lokalizację budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych o wysokości nie większej niż 9 m z dachami stromymi symetrycznymi dwuspadowymi lub wielospadowymi i kącie nachylenia od 25 do 45 stopni;
- 9) liczbę kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego nie większą niż 2;
- 10) lokalizację budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży o powierzchni zabudowy nie większej niż 70 m²;
- 11) wysokość budynków usługowych nie większą niż 7 m;
- 12) wysokość budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży nie większą niż 6 m;
- 13) dowolną formę dachów budynków usługowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;
- 14) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
- 15) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-L, 2KD-L oraz dróg publicznych położonych poza granicą terenu objętego planem;

- 16) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m², z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
 - 17) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN/U dopuszcza się:
- 1) lokalizację budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tych granic;
 - 2) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków;
 - 3) lokalizację dojc, dojazdów i urządzeń budowlanych;
 - 4) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
 - 5) lokalizację tablic informacyjnych;
 - 6) lokalizację wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², wysokości nie większej niż 4 m i dowolnej formie dachów, usytuowanych zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu.

§ 7. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1US ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren sportu i rekreacji;
 - 2) zakaz lokalizacji budynków;
 - 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu;
 - 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1US dopuszcza się:
- 1) lokalizację urządzeń budowlanych;
 - 2) lokalizację:
 - a) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - b) placów zabaw;
 - 3) lokalizację wiat o wysokości nie większej niż 4 m i dowolnej formie dachów, usytuowanych zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;
 - 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) lokalizację obiektów małej architektury.

§ 8. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-L i 2KD-L ustala się: przeznaczenie – teren drogi publicznej – klasy L – lokalnej.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-L i 2KD-L dopuszcza się:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację obiektów małej architektury.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KD-D ustala się: przeznaczenie – teren drogi publicznej – klasy D – dojazdowej.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KD-D dopuszcza się:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację obiektów małej architektury.

§ 9. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80 do 100 stopni lub równoległe do granic działek sąsiednich;
- 2) powierzchnie działek budowlanych, nie mniejsze niż:
 - a) 1000 m² – na terenie oznaczonym symbolem 1MW/U,
 - b) 800 m² – na terenie oznaczonym symbolem 1MN/U,
 - c) 1 m² – na terenach oznaczonych symbolami: 1MW/U, 1MN/U – dla działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontów działek nie mniejsza niż:
 - a) 25 m – na terenie oznaczonym symbolem 1MW/U,
 - b) 12 m – na terenie oznaczonym symbolem 1MN/U,
 - c) 1 m – na terenach oznaczonych symbolami: 1MW/U, 1MN/U – dla działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie lokalizacji miejsc do parkowania:

- 1) ustala się liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:
 - a) 1,25 stanowiska postojowego na jedno mieszkanie i 2 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej – dla terenu oznaczonego symbolem 1MW/U,

- b) 2 stanowiska postojowe na jedno mieszkanie i 2 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej – dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U,
- 2) ustala się lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się lokalizację stanowisk postojowych poza powierzchnią biologicznie czynną;
 - 4) stanowiska postojowe realizowane w budynkach wliczane są do stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 1.

§ 11. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) 1MW/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) 1MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 12. W zakresie infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane związane z realizacją sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) zagospodarowania odpadów zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Gostyń oraz przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) obowiązek zgłoszenia lokalizacji wszystkich stałych i tymczasowych obiektów budowlanych, o wysokości nad poziomem terenu wynoszącej 50

metrów i więcej, właściwemu organowi nadzoru nad lotnictwem wojskowym;

- 2) pasy ochrony funkcyjnej o szerokości 7 metrów 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.

§ 14. Teren objęty planem znajduje się na obszarze najwyższej ochrony (ONO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 308 (Zbiornika międzymorenowego rzeki Kani), w granicach którego należy stosować rozwiązania uwzględniające ochronę wód podziemnych.

§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.

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