

UCHWAŁA NR ..../.../21  
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU  
z dnia ..... 2021 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu położonego w Czachorowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Gostyniu uchwala, co następuje:

Rozdział 1  
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Czachorowie, zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń, zatwierdzonego uchwałą Nr V/54/19 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 7 marca 2019 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Czachorowie” opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

3. Teren objęty planem położony jest w obrębie geodezyjnym Czachorowo, na południowy zachód od Ronda Biznesu w Gostyniu, a jego granice określone zostały na rysunku planu wymienionym w ust. 2 pkt 1.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej tereny, za wyjątkiem pochylni oraz elementów architektonicznych, takich jak okap i gzyms, wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 0,8 m, a także, takich jak balkon, wykusz, schody, taras i inne detale wystroju architektonicznego budynku, wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 2,0 m;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków i okładzin.

§3. 1. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolami określonymi w §4;
- 5) linie wymiarowe charakterystycznych odległości.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, mające znaczenie informacyjne:

- 1) zespół zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,
- 2) urządzenia wodne.

§4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) E – teren infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 3) KDZ – teren drogi publicznej zbiorczej.

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 2) wysokości ustalone w Rozdziale 2 dotyczą kondygnacji nadziemnych;

§6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami 1P/U i 2P/U zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 2) nakaz zagospodarowania mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
  - a) pozyskiwanie energii cieplnej przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności,
  - b) dopuszczenie stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemów wykorzystujących źródła odnawialne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) wszelkie ingerencje w środowisko gruntowo-wodne dla potrzeb lokalizacji obiektów budowlanych należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu – powierzchnię biologicznie czynną dla terenów oznaczonych symbolami 1P/U i 2P/U należy zagospodarować zielenią

w taki sposób, aby zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe.

§8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu zlokalizowany jest obszar zespołu zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr 20 w obrębie którego występują stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) na terenie ochrony konserwatorskiej zespołu zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, dla inwestycji związanych z robotami ziemnymi, obowiązują przepisy odrębne z zakresie ochrony i opieki nad zabytkami;
- 3) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak terenów i obiektów wymagających takich ustaleń.

§9. Nie podejmuje się ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak terenów wymagających takich ustaleń.

§10. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy określono w Rozdziale 2;
- 2) zasady wydzielania działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą działek wydzielanych pod dojścia, dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między nieruchomościami oraz powiększenia działki budowlanej.

§11. Nie podejmuje się ustaleń dotyczących 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 ze względu na brak terenów i obiektów wymagających takich ustaleń.

§12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów;
- 2) ustala się szerokości nowo wydzielanych działek:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami 1P/U i 2P/U – min. 40,0 m,
  - b) dla terenów, dla których plan nie ustala szerokości frontów, dopuszcza się dowolną szerokość frontów nowo wydzielonych działek;
- 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący  $60^{\circ}$  –  $90^{\circ}$ , z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub na zakończeniach dojazdów.

§13. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem 1P/U i 2P/U zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) nakazuje się, przy realizacji nowych inwestycji, stosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych uwzględniających wymogi ochrony wód podziemnych ze względu na lokalizację obszaru objętego opracowaniem planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 308 (Zbiornik międzymorenowy rzeki Kani);
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§14. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia droga publiczna zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ;
- 2) w obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania

i postoju samochodów, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:

- a) dla obiektów produkcyjnych, magazynowych i składowych – min. 1 stanowisko postojowe na pięciu zatrudnionych, wliczając stanowiska postojowe w garażach,
  - b) dla obiektów i lokali usługowych – min. 1 stanowisko na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, wliczając stanowiska postojowe w garażach,
  - c) powierzchnie użytkowe, o których mowa w lit b, dotyczą części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych i garaży,
  - d) zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych na terenach przewidzianych pod powierzchnią biologicznie czynną w obrębie poszczególnych działek budowlanych,
  - e) należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) ustala się powiązanie obszaru planu z istniejącym i projektowanym układem sieci wodociągowej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
  - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę istniejącej sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) odprowadzanie ścieków z terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym w szczególności odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów,

- studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwościami funkcji odparowującej i rozsączającej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
- b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji kołowej, placów składowych i innych terenów do gruntu po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się obsługę poprzez istniejące i projektowane linie kablowe podziemne nn przyłączone do sieci SN poprzez istniejące i projektowane elektroenergetyczne stacje transformatorowe,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów;
- 7) w zakresie sieci telefonicznej ustala się adaptację i rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej;
- 8) dla zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się dopuszczenie wykorzystania źródeł grzewczych na paliwo stałe, gazowe, płynne z zastrzeżeniem §6 pkt 4;
- 9) w zakresie melioracji wodnej:
- a) ustala się, w przypadku wystąpienia kolizji z planowanymi inwestycjami, przebudowę urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnej, celem zachowania przepływu wód i warunków wodnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
  - b) dopuszcza się realizację nowych urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 10) dopuszcza się lokalizację na obszarze planu urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą terenu objętego planem;
- 11) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia technicznego, kolidujących z projektowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§15. Nie podejmuje się ustaleń dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe

§16. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P/U i 2P/U:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się zakaz lokalizacji usług: ochrony zdrowia, oświaty i wychowania, pomocy społecznej, kultury i sportu;
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 20 000,0 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem §10 pkt 2;
  - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
  - d) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
  - e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - min. 0,01,
    - maks. 1,8;
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
  - g) wysokość budynków – maks. 24,0 m;
  - h) wysokość budowli, urządzeń i obiektów technologicznych – maks. 40,0 m z wyłączeniem wolno stojących masztów i wież antenowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
  - i) geometria dachów: zezwala się na wszelkie rozwiązania;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E:

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 30,0 m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia zabudowy – maks. 80% powierzchni działki budowlanej,



- c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - min. 0,01,
    - maks. 0,8;
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy kubaturowej – maks. 4,0 m,
  - f) maksymalna wysokość nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej,
  - g) geometria dachów: dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§18. Ustalenia dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej zbiorczej;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

§19. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

### Rozdział 3

#### Przepisy końcowe

§20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.

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