

UCHWAŁA NR ...../...../23  
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU  
z dnia ..... 2023 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w rejonie ulic:  
Jana Kasprowicza, Waława Boratyńskiego oraz gen. Dezyderego Chłapowskiego  
w Gostyniu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą nr XXXV/435/22 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 10 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w rejonie ulic: Jana Kasprowicza, Waława Boratyńskiego oraz gen. Dezyderego Chłapowskiego w Gostyniu, Rada Miejska w Gostyniu uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów w rejonie ulic: Jana Kasprowicza, Waława Boratyńskiego oraz gen. Dezyderego Chłapowskiego w Gostyniu, zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż 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, zwana dalej „rysunkiem planu” – stanowiąca załączniki nr 1A, 1B, 1C;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gostyniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące 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 – stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu w postaci dokumentu elektronicznego – stanowiące załącznik nr 4.

3. Granice obszarów objętych planem określone są na rysunku planu.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje, niezależnie od ich proporcji;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu 12°;
- 5) 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 dopuszcza się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku lub wiaty;
- 6) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi mniej niż 40% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków, określonych po obrysie zewnętrznym budynku oraz powierzchnię zajętą przez wiaty, wyznaczoną po zewnętrznym obrysie konstrukcji obiektu; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchni terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi.

§3. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U;

- 3) teren usług administracji, oznaczony na rysunku planu symbolem UAA;
- 4) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem US-ZP;
- 5) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
- 6) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD.

§4. W planie nie ustala się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu ze względu na brak terenów wymagających takich ustaleń;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak terenów wymagających takich ustaleń;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak terenów wymagających takich ustaleń;
- 4) 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;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

§5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat w obszarze ograniczonym przez wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) tablic informacyjnych,
  - b) szyldów o maksymalnej powierzchni do 1 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej na terenie MNW oraz do 3 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej na terenach MNW-U i UAA,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) ogrodzeń wyłącznie ażurowych,
  - e) dojść, dojazdów;

3) zakazuje się lokalizacji:

- a) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
- b) blaszanych budynków gospodarczo-garażowych.

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

- 1) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach MNW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych oraz na terenie US-ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 308 – Zbiornik międzymorenowy rzeki Kani, poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z § 16 pkt 7 i 8 oraz poprzez zachowanie przepisów odrębnych;
- 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów MNW, 7KDD i 8KDD przepisów odrębnych w zakresie ochrony Obszaru Chronionego Krajobrazu „Krzywińsko-Osiecki wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra”;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

§7. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MNW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację na działce budowlanej maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku gospodarczo-garażowego i jednej wiaty;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego – 80 m<sup>2</sup>;
- 3) maksymalną powierzchnię zadaszenia wiaty – 50 m<sup>2</sup>;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,01 do 0,7;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 7) maksymalną wysokość:
  - a) dla budynków mieszkalnych: 10,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 5,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dla wiat: 4,0 m;
- 8) geometrię dachów: strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° (nie dotyczy przekryć lukarn, kaferków, wykuszy, ryzalitów i ganków);
- 9) lokalizację w granicach działki budowlanej miejsc postojowych dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsce w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup> (z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdu oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi działkami i na uzupełnienie nieruchomości);
- 11) obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych dojazdowych 7KDD i 8KDD.

§8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) lokalizację na działce budowlanej maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego, jednego budynku gospodarczo-garażowego i jednej wiaty;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w układzie wolnostojącym;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego – 60 m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalną powierzchnię zadaszenia wiaty – 50 m<sup>2</sup>;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,01 do 0,9;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 40%;

- 8) maksymalną wysokość:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych: 10,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 5,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dla wiat: 4,0 m;
- 9) geometrię dachów: płaskie, przy czym na terenie 1MNW-U dopuszcza się dachy strome o kącie nachylenia połąci od 20° do 45°;
- 10) lokalizację w granicach działki budowlanej miejsc postojowych dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m<sup>2</sup> (z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdu oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi działkami i na uzupełnienie nieruchomości);
- 12) obsługę komunikacyjną terenów:
  - a) 1MNW-U z dróg publicznych dojazdowych 3KDD i 4KDD,
  - b) 2MNW-U z dróg publicznych dojazdowych 4KDD, 5KDD i 6KDD,
  - c) 3MNW-U z drogi publicznej dojazdowej 5KDD;
- 13) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

§9. Dla terenu usług administracji, oznaczonego na rysunku planu symbolem UAA ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych w zakresie administracji, budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego – 100 m<sup>2</sup>;
- 3) maksymalną powierzchnię zadaszenia wiaty – 40 m<sup>2</sup>;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,01 do 0,9;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 30%;

- 7) maksymalną wysokość:
  - a) dla budynków usługowych: 12,0 m,
  - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 5,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dla wiat: 4,0 m;
- 8) geometrię dachów: strome o kącie nachylenia połaci od 12° do 20° lub płaskie;
- 9) lokalizację w granicach działki budowlanej miejsc postojowych dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup> (z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdu oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi działkami i na uzupełnienie nieruchomości);
- 11) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej dojazdowej 1KDD.

§10. Dla terenu usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem US-ZP ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją;
- 2) lokalizację zieleni urządzonej;
- 3) maksymalną powierzchnię zadaszenia wiaty – 50 m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 5%;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – od 0 do 0,05;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 70%;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy – 4,0 m;
- 8) maksymalną wysokość budowli oraz wiat – 6,0 m;
- 9) geometrię dachów: dowolną;
- 10) obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych dojazdowych 2KDD i 3KDD;
- 11) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych;
- 12) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

§11. Dla terenu drogi publicznej lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§12. Dla terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°;
- 4) minimalną powierzchnię działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów, z wyłączeniem działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdu oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi działkami i na uzupełnienie nieruchomości.

§14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy nakazuje się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przy realizacji nowych inwestycji, stosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych uwzględniających wymogi ochrony wód podziemnych ze względu na lokalizację terenów 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, UAA, US-ZP, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i KDL w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 308 – Zbiornik międzymorenowy rzeki Kani;
- 3) zapewnienie 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.



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

- 1) obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów z dróg publicznych dojazdowych określonych w planie oraz z dróg zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 2) zapewnienie wymaganych stanowisk postojowych na działce budowlanej, o których mowa w planie, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wymaganych stanowisk postojowych w budynkach i wiatach.

§16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy 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) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych,
  - c) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dla zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych nakazuje się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.

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