

**UCHWAŁA NR LV/626/23**  
**RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU**

z dnia 19 października 2023 r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w rejonie ulic: Jana Kasprowicza, Wacława 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 ze zm.), 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, Wacława 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, Wacława 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) dojeżdż, 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 zadaszania 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 zadaszania 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 połaci 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 zadaszania 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 zadaszania 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.

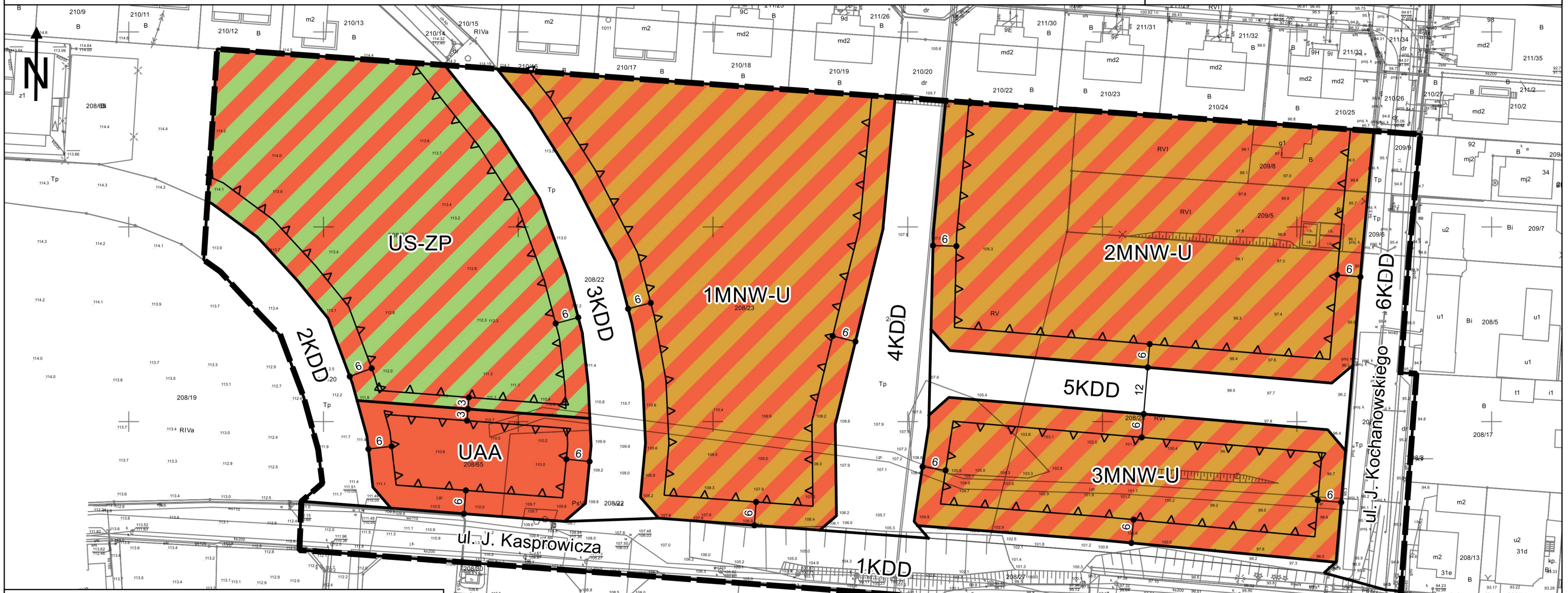
**§ 19.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Mirosław Żywicki**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW W REJONIE ULIC: JANA KASPROWICZA, WACŁAWA BORATYŃSKIEGO ORAZ GEN. DEZYDEREGO CHŁAPOWSKIEGO W GOSTYNIU

Załącznik nr 1A do Uchwały nr LV/626/23  
Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 19 października 2023 r.



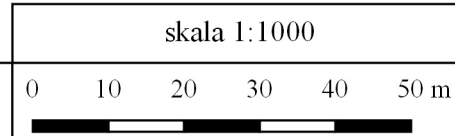
Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń  
skala 1:10 000



**MU** tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami  
**■ ■ ■** granica obszaru objętego planem



Mapa zasadnicza w układzie współrzędnych PL2000 strefa 6  
użyta na podstawie licencji wydanej przez Starostę Gostyńskiego



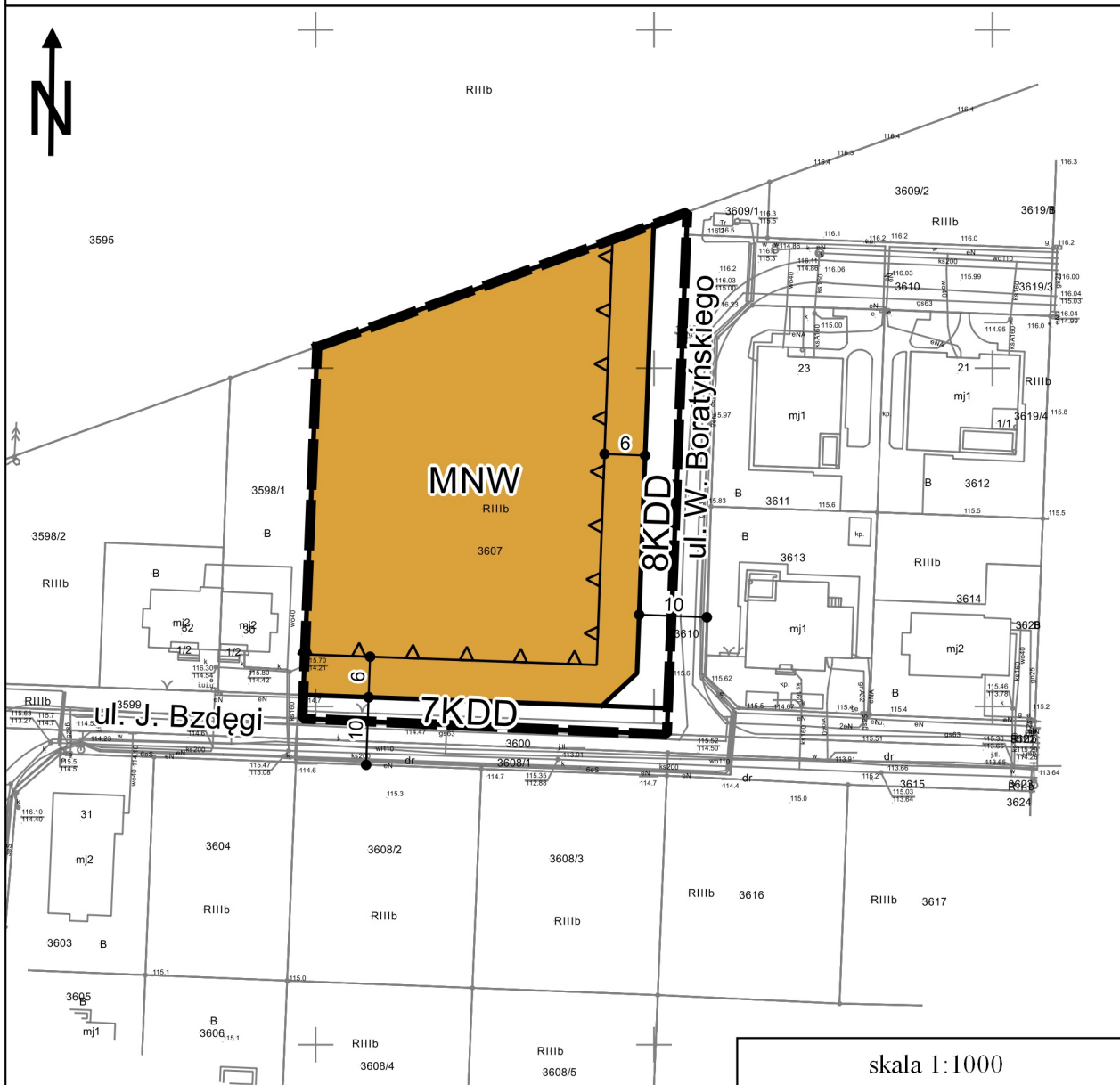
## OBJAŚNIENIE UŻYTYCH OZNACZEŃ

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MNW-U** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- UAA** teren usług administracji
- US-ZP** teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej
- KDD** tereny dróg publicznych dojazdowych






Obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 308 – Zbiornik międzymorenowy rzeki Kani

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW W REJONIE ULIC: JANA KASPROWICZA, WACŁAWA BORATYŃSKIEGO ORAZ GEN. DEZYDEREGO CHŁAPOWSKIEGO W GOSTYNIU

Załącznik nr 1B do Uchwały nr LV/626/23  
Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 19 października 2023 r.



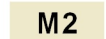

## OBJAŚNIENIE UŻYTYCH OZNACZEŃ

-  granica obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
-  KDD tereny dróg publicznych dojazdowych

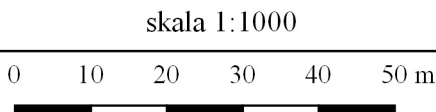
Obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Krzywińsko-Osiecki wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra”

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń  
skala 1:10 000



-  M2 tereny budownictwa mieszkaniowego ekstensywnego
-  granica obszaru objętego planem

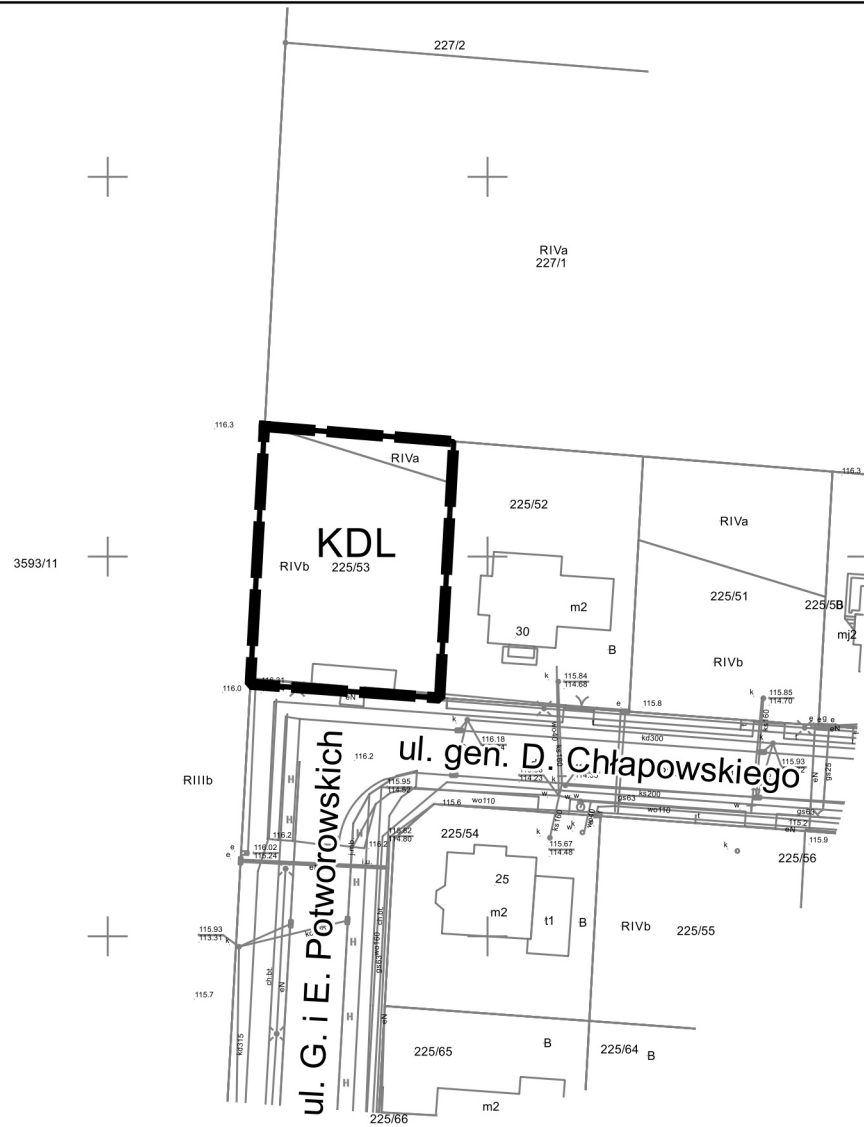
Mapa zasadnicza w układzie współrzędnych PL2000 strefa 6  
użyta na podstawie licencji wydanej przez Starostę Gostyńskiego  
-Id: F9FE4027-920E-494A-9A70-30EEBC2A06B4. Podpisany





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW W REJONIE ULIC: JANA KASPROWICZA, WACŁAWA BORATYŃSKIEGO ORAZ GEN. DEZYDEREGO CHŁAPOWSKIEGO W GOSTYNIU

Załącznik nr 1C do Uchwały nr LV/626/23  
Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 19 października 2023 r.



## OBJAŚNIENIE UŻYTYCH OZNACZEŃ



granica obszaru objętego planem



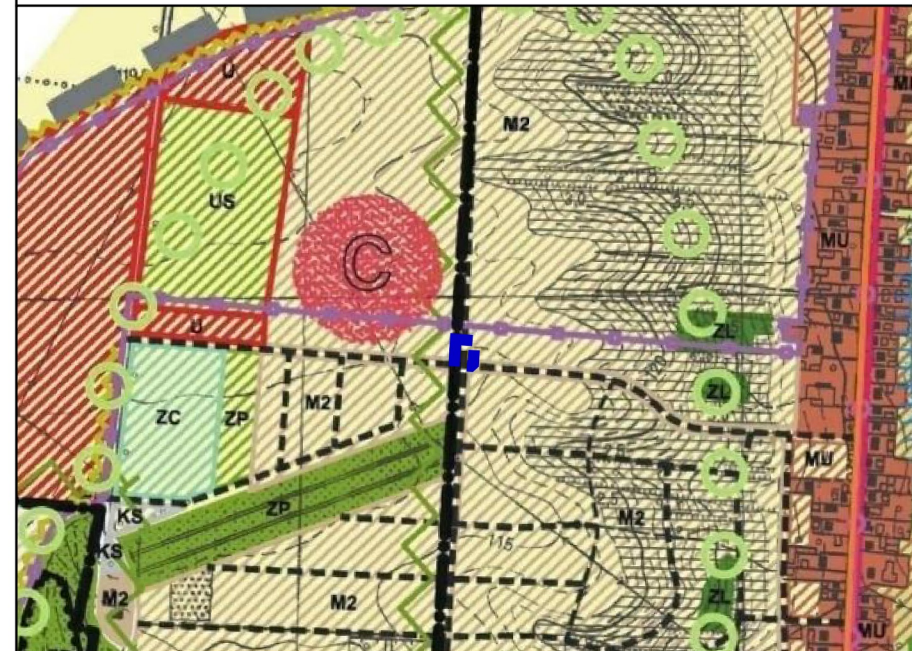
linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu  
lub różnych zasadach zagospodarowania



teren drogi publicznej lokalnej

Obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika  
Wód Podziemnych nr 308 – Zbiornik międzymorenowy rzeki Kani

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego miasta i gminy Gostyń  
skala 1:10 000



tereny budownictwa mieszkaniowego ekstensywnego



granica obszaru objętego planem

Mapa zasadnicza w układzie współrzędnych PL2000 strefa 6  
użyta na podstawie licencji wydanej przez Starostę Gostyńskiego

Id: F9FE4027-920E-494A-9A70-30EEBC2A06B4. Podpisany

skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 m



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LV/626/23

Rady Miejskiej w Gostyniu

z dnia 19 października 2023 r.

### Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu  
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w rejonie ulic:  
Jana Kasprowicza, Wacława Boratyńskiego oraz gen. Dezyderego Chłapowskiego  
w Gostyniu

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), Rada Miejska w Gostyniu rozstrzyga, co następuje:

Do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w rejonie ulic: Jana Kasprowicza, Wacława Boratyńskiego oraz gen. Dezyderego Chłapowskiego w Gostyniu, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 21 lipca 2023 r. do 22 sierpnia 2023 r., w terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu, tj. do 5 września 2023 r. nie wniesiono uwag.

W związku z powyższym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

### Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zapisanych w projekcie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w rejonie ulic: Jana Kasprowicza, Waława Boratyńskiego oraz gen. Dezyderego Chłapowskiego

#### w Gostyniu

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 Ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.) Rada Miejska w Gostyniu stwierdza, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje;
- 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 planie, 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LV/626/23  
Rady Miejskiej w Gostyniu  
z dnia 19 października 2023 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

DO UCHWAŁY NR LV/626/23  
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU  
z dnia 19 października 2023 r.

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

Burmistrz Gostynia przystąpił do opracowania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w rejonie ulic: Jana Kasprowicza, Wacława Boratyńskiego oraz gen. Dezyderego Chłapowskiego w Gostyniu, na podstawie Uchwały Nr XL/476/22 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 14 lipca 2022 r.

Obszary objęte planem położone są w Gostyniu w rejonie ulic: J. Kasprowicza, J. Kochanowskiego i W. Reymonta, W. Boratyńskiego i J. Bzdęgi oraz gen. D. Chłapowskiego i G. i E. Potworowskich. Ich łączna powierzchnia wynosi ok. 4,2 ha.

Na przedmiotowych obszarach obowiązywały ustalenia Uchwały Nr XXXVI/458/05 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 22 kwietnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Poznańskiej i osiedla „Pożegowo” w Gostyniu.

Zasadność opracowania zmiany ww. planu wynika z potrzeby zmiany ustaleń dla jednostek 2U, 3U, która umożliwiłaby realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji podstawowej, zmiany przeznaczenia części terenu oznaczonego symbolem 1U pod zieleń publiczną, zmiany ustaleń dla działki nr 3607 w zakresie układu komunikacyjnego oraz zmiany przeznaczenia działki nr 225/53 pod drogę lokalną, w celu zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej terenów sąsiednich.

Zgodnie z polityką przestrzenną przyjętą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń obszary objęte planem przeznaczone są pod tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczone symbolem MU oraz tereny budownictwa mieszkaniowego ekstensywnego, oznaczone symbolem M2.

Przedmiotem ustaleń planu dotyczących przeznaczenia terenu są: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNW, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, teren usług administracji, oznaczony na rysunku planu symbolem UAA, teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem US-ZP, teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL oraz tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD. W związku z powyższym miejscowy plan stanowi realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, obejmujący następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przy opracowywaniu planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie przeznaczenia poszczególnych terenów, a także określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy.

W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na ich brak.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, zostały zapewnione poprzez ustalenie uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak również ustalenie zachowania 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.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego. W planie nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszarów objętych planem. Ustalenia planu nie naruszają prawa własności - przyjęte rozwiązania podyktowane są wnioskami właścicieli gruntów o sporządzenie zmiany obowiązującego planu miejscowego.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, zostały zapewnione poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego).

Uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez dopuszczenie budowy nowych sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej. Tereny objęte planem uzbrojone są w sieć wodociągową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, został zapewniony poprzez zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń informujących o poszczególnych etapach procedury planistycznej w Urzędzie Miejskim - na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej gminy oraz w prasie lokalnej, jak również poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ww. ustawy.

Ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukazało się w prasie, na stronie internetowej urzędu oraz na tablicy ogłoszeń dnia 21 lipca 2022 r. Zawiadomiono pisemnie organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu, organy administracji rządowej i samorządowej oraz jednostki organizacyjne o możliwości składania wniosków do planu. Złożone wnioski zostały rozpatrzone przez Burmistrza Gostynia w trakcie sporządzania projektu planu.

Pismami z dnia 20 lipca 2022 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 lipca 2023 r. do 22 sierpnia 2023 r. W dniu 26 lipca 2023 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zapewniono możliwość składania uwag do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w formie pisemnej w terminie do dnia 5 września 2023 r. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Burmistrz Gostynia przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu

z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń. Uchwalenie planu wpisuje się we wnioski jakie przedstawiono w wynikach opracowanej w 2016 r. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Gostyń oraz Uchwały Nr XVII/214/16 Rady Miejskiej w Gostyniu 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.

#### Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji prac planistycznych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Mirosław Żywicki**