

**Uchwała Nr XXIX/446/13
Rady Miejskiej w Gostyniu
z dnia 30 sierpnia 2013 r.**

**w sprawie: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w Gostyniu przy ul. Jana Pawła II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XVI/259/12 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 30 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu przy ul. Jana Pawła II,

Rada Miejska w Gostyniu, po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń (Uchwała Nr XVII/158/07 z dnia 28 grudnia 2007 r.), uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu przy ul. Jana Pawła II, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem stanowi teren położony przy ul. Jana Pawła II wraz z pasem drogowym, przylegający od strony północno-wschodniej do terenów kolejowych, a od strony zachodniej dochodzący do rzeki Kani, zgodnie z granicami wyznaczonymi na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem, położonego w strefie „W” ochrony archeologicznej;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) stanowisko archeologiczne;
- 6) oznaczenia i symbole terenów jednostek wraz z kolejnymi numerami.

2. Orientacyjne linie wewnętrznego podziału, wyznaczone na rysunku planu, nie są obowiązującymi ustaleniami planu.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne, na rysunku planu, posiadają znaczenie informacyjne.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny jednostek o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, schody, rampy itp.;
- 3) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu winno stać się przeważającą formą wykorzystania terenu lub obiektów; ustalone w planie przeznaczenie określa możliwe formy wykorzystania terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie, o ile w planie nie dopuszczono przeznaczenia uzupełniającego;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeważające, które wskutek realizacji planu dopuszczone jest na terenie i które wzbogaca lub uzupełnia dominujący sposób użytkowania terenu w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie określające maksymalny zasięg usytuowania na terenie jednostki wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków i budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego chyba, że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: okapów, gzymsów, balkonów, tarasów,

schodów zewnętrznych, pochylni dla niepełnosprawnych, werand, wykuszy, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów budynków oraz nie ograniczają lokalizacji takich obiektów jak: ogrodzenia, drogi, chodniki, dojścia, dojazdy, parkingi terenowe oraz liniowe elementy sieci technicznych i uzbrojenia terenu;

- 6) **obowiązujących liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalne linie zabudowy, przy których muszą być sytuowane ściany zewnętrzne elewacji frontowych budynków oraz dopuszczonych w planie nadziemnych części budowli; dopuszcza się równoległe wycofanie ścian zewnętrznych budynków w głąb działki budowlanej na odległość nie większą niż 0,5 m od wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy; obowiązek sytuowania ścian zewnętrznych elewacji frontowych na obowiązujących liniach zabudowy nie dotyczy pozostałych budynków i budowli, lokalizowanych w głębi działek budowlanych, za zrealizowanymi budynkami przy obowiązującej linii zabudowy;
- 7) **rysunku planu** - należy rozumieć rysunek planu w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 8) **strefie** - należy przez to rozumieć wydzieloną przestrzeń o cechach względnie jednorodnych w zakresie sposobu jej użytkowania, zasad zagospodarowania i zabudowy lub stopnia jej ochrony;
- 9) **terenie jednostki** - należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji przeważającej, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem;
- 10) **urządzeniach i sieci infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie;
- 11) **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynki oraz wszelkie pozostałe obiekty budowlane, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, z wyłączeniem: dróg, chodników, parkingów terenowych, liniowych elementów oraz urządzeń sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu, pomników, wolno stojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych oraz obiektów małej architektury;
- 12) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 5.1. Na rysunku planu wyznaczono linie rozgraniczające, które wydzielają tereny jednostek o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **UMN** - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **UMW** - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) **MZ/U** - tereny mieszkalnictwa zbiorowego z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej związanej z działalnością opiekuńczo-wychowawczą;
- 6) **ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 7) **WS** - tereny wód powierzchniowych;
- 8) **KDG** - tereny drogi publicznych klasy głównej;
- 9) **KDW/KS** - tereny drogi wewnętrznej i miejsc parkingowych.

2. Na każdym terenie jednostki dopuszcza się zieleni i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie jednostki, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej.

3. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi realizowanych na terenie planu budynków i budowli, jak również obiektów takich jak: stacje transformatorowe, stacje redukcyjno-pomiarowe gazu, przepompownie itp., wraz z niezbędnymi odcinkami sieci infrastruktury technicznej.

§ 6. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 7. Ustala się, o ile uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązują obowiązujące linie zabudowy określone zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się realizację budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych, oraz w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki budowlanej, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, o których mowa w pkt 1 i 2 oraz przepisów odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,85;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna wynosi minimum 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalna wysokość budynków wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi trzy kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;
- 8) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do kalenicy bądź najwyższego punktu dachu wynosi 9 metrów;
- 9) dachy nowych budynków należy kształtować, z zastrzeżeniem pkt 10 i 11, jako dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 45°, o pokryciu wykonanym z dachówki ceramicznej w kolorze czerwonym lub z matowej blachodachówki w kolorze czerwonym;
- 10) dla budynków gospodarczych i garażowych położonych w głębi działek, które nie tworzą pierzei ul. Jana Pawła II, dopuszcza się dachy płaskie, bądź o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45°;
- 11) w przypadku budynków mieszkalnych bądź usługowych dopuszcza się realizację tarasów w ramach częściowej powierzchni przykryć dachowych;

- 12) dopuszcza się doświetlanie pomieszczeń znajdujących się na poddaszu za pomocą okien połaciowych lub lukarn itp. elementów;
- 13) dopuszcza się różne formy grodzienia działek, w szczególności poprzez ogrodzenia w formie: parkanów i płotów, zieleni w formie szpalerów, żywopłotów;
- 14) od strony ciągów komunikacyjnych dróg publicznych zakazuje się realizacji nowych ogrodzeń złożonych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 15) minimalną liczbę oraz sposób realizacji miejsc do parkowania określono w § 11.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek przy ul. Jana Pawła II nr 16, wpisany do gminnej ewidencji zabytków, oznaczony graficznie na rysunku planu;
- 2) dla budynku, o którym mowa w pkt 1, obowiązują ustalenia dotyczące nakazu zachowania gabarytu obiektu, w tym wysokości zabudowy i geometrii dachu;
- 3) obejmuje się ochroną konserwatorską strefę stanowiska archeologicznego AZP 64-28/31, oznaczonego graficznie i opisanego na rysunku planu;
- 4) oznaczenie graficzne stanowiska archeologicznego, o których mowa w pkt 3, posiada jednocześnie znaczenie informacyjne, dla jakiej części obszaru objętego planem mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w zakresie ochrony zabytków archeologicznych;
- 5) ustala się nakaz przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych, w obszarze stanowiska archeologicznego nr AZP 64-28/31, dla inwestycji naruszających strukturę gruntu;
- 6) na całym obszarze objętym planem ustanawia się strefę „W” ochrony archeologicznej;
- 7) na obszarze opracowania planu ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji naruszających strukturę gruntu;
- 8) nie ustala się odrębnych zasad ochrony krajobrazu kulturowego, które są tożsame z zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu, określonymi w § 7.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody, w tym granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obowiązują następujące standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenie jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem **5 MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4 UMN**, **6 MNU i 8 UMW**, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) na terenie jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem **7 MZ/U**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) część obszaru objętego planem, zgodnie z przyjętym oznaczeniem na rysunku planu, położona jest w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej dla miasta Gostynia ustanowionej Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 04.07.2008 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2008 r. Nr 127, poz. 2329), zmienionym Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 16.07.2010 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2010 r. Nr 174, poz. 3265), w strefie tej:
 - a) obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia dotyczące zagospodarowania poszczególnych terenów jednostek określonych w rozdziale 3, w tym te które mają wpływ na lokalizację określonych instalacji, obiektów czy infrastruktury drogowej; jednocześnie należy zachować zasadę, że prowadzona działalność nie może spowodować zmniejszenia przydatności ujmowanej wody lub ograniczenia wydajności ujęcia dla miasta Gostynia,
 - b) realizacja dróg możliwa jest pod warunkiem zastosowania odpowiednich zabezpieczeń uniemożliwiających przedostanie się wód opadowych i roztopowych do gruntu i odpowiedniego jej odprowadzenia,
 - c) obowiązuje zakaz wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu czwartorzędowego, międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 308 Zbiornik rzeki Kani, zaliczanego do zbiorników objętych najwyższą ochroną ONO - ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 26.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:
 - a) 350 m², z zastrzeżeniem lit. b,

- b) 10 m² dla obiektów infrastruktury technicznej i terenów służących komunikacji;
- 2) minimalna szerokość frontu działek zostaje ustalona z zastrzeżeniem pkt 3 na:
 - a) 12 m na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **5 MN**,
 - b) 6 m na pozostałych wyznaczonych w planie terenach jednostek;
- 3) w szczególnie uzasadnionych przypadkach spowodowanych brakiem możliwości dotrzymania ustalonych w planie minimalnych szerokości frontu dopuszcza się pomniejszenie szerokości frontu działki, jednak nie więcej niż 20%;
- 4) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

§ 11. Ustala się następujące **zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) w zakresie ustaleń dotyczących powiązań komunikacyjnych ustala się:
 - a) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **4 UMN, 6 MNU 7 MZ/U** poprzez istniejące zjazdy na drogę krajową nr 12 oznaczoną symbolem **9 KDG**,
 - b) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8 UMW** poprzez jeden zjazd na drogę krajową nr 12 oznaczoną symbolem **9 KDG**, na warunkach określonych przez zarządcę drogi krajowej,
 - c) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5 MN** poprzez:
 - drogi wewnętrzne wydzielone z terenu **5 MN** w formie ciągu pieszo-jezdnego o min. szerokości 8 m liczonej w liniach podziału geodezyjnego i powiązanie z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem **3KDW/KS**, na warunkach określonych przez właściciela terenu,
 - bezpośrednie zjazdy na teren jednostki **3 KDW/KS**, służące obsłudze północnej części terenu jednostki, zrealizowane w odległości nie większej niż 60 m od północnej granicy obszaru objętego planem,
 - tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **6 MNU i 4 UMN**, posiadające dostęp do drogi publicznej, z zachowaniem ustaleń określonych w pkt 1 lit. a,

- 2) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek lub nieruchomości gruntowych, na których znajdują się te obiekty;
- 3) miejsca do parkowania należy realizować w formie wydzielonych miejsc postojowych, o których mowa w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem miejsc wyznaczonych w garażach i na podjazdach;
- 4) obowiązują miejsca parkingowe, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie znajdujące się na terenie jednostki oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 MN**,
 - b) 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie znajdujące się na pozostałych terenach jednostek wyznaczonych w planie,
 - c) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu,
 - d) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej usług związanych z działalnością opiekuńczo-wychowawczą,
 - e) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni użytkowej pozostałych dopuszczonych w planie funkcji usługowych.

§ 12.1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązuje strefa ochronna terenów zamkniętych, oznaczona na rysunku planu granicą strefy przebiegającą w odległości 10 metrów od granicy terenów zamkniętych - granicy terenu kolejowego.

2. W strefie ochronnej, o której mowa w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne w szczególności dotyczące wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych.

§ 13. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarte są w rozdziale 3, dla terenów jednostek oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami:

- 1) 1 WS;
- 2) 2 ZP;
- 3) 9 KDG;
- 4) 3 KDW/KS.

§ 14. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

ROZDZIAŁ 3

Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów jednostek

§ 15. 1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **1 WS** i opisany jako **tereny wód powierzchniowych** przeznacza się pod:

- 1) publiczne wody powierzchniowe płynące wraz z urządzeniami wodnymi związanymi z zagospodarowaniem nabrzeży;
 - 2) wszelkie obiekty służące gospodarce przeciwpowodziowej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację obiektów mostowych w formie kładki pieszo-rowerowej.

§ 16.1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **2 ZP** i opisany jako **tereny zieleni urządzonej** przeznacza się pod **zieleń publiczną o charakterze parkowo-skwerowym** oraz inne podobne zagospodarowanie zielenią o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym lub estetycznym.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje, z zastrzeżeniem ust. 3, zakaz zabudowy.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) obiekty małej architektury;
 - 2) nośniki reklamowe o maksymalnej powierzchni 3 m²;
 - 3) realizacje elementów obiektów mostowych: kładek pieszo-rowerowych, oraz ciągów pieszych i rowerowych, w tym również w formie bulwarów nadrzecznych.

§ 17. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **3 KDW/KS** i opisany jako **tereny drogi wewnętrznej i miejsc parkingowych** przeznacza się pod ogólnodostępną drogę wewnętrzną wraz z miejscami parkingowymi, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, a także innymi niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią towarzyszącą.

§ 18.1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **4 UMN** i opisany jako **tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej** przeznacza się, z zastrzeżeniem ust. 2, pod:

- 1) **usługi podstawowe** - przez które należy rozumieć usługi o charakterze handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m², usługi weterynaryjne, gastronomię, rzemiosło usługowe, ochronę zdrowia w formie gabinetów lekarskich;
- 2) **usługi o charakterze biurowym**, związane z obsługą klientów, takie jak banki, kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowo-ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania, a także inne usługi do nich podobne;
- 3) **mieszkania towarzyszące** - przez które należy rozumieć części budynków posiadających funkcję usługową, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania.

2. Mieszkania towarzyszące, o których mowa w ust. 1 pkt 3, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające o powierzchni wynoszącej mniej niż 50% powierzchni całkowitej budynku.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację dopuszczonych planem funkcji pod warunkiem nieprzekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące odrębne bądź uzupełniające zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z możliwością wykonania remontu, przebudowy i rozbudowy z dopuszczeniem zachowania istniejącej formy dachów.

§ 19.1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **5 MN** oraz opisany jako **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, budynki mieszkalne jednorodzinne należy kształtować, w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym.

3. Na terenie, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące odrębne bądź uzupełniające zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna wynosić minimum 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się dachów jednospadowych;
- 3) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 35° do 45°.

§ 20.1. Teren jednostki oznaczone na rysunku planu symbolem **6 MNU** i opisany jako **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowo-usługowej** przeznacza się pod:

- 1) **zabudowę mieszkaniową jednorodziną** - przez którą należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego lub zespół takich budynków wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi;
- 2) **usługi wbudowane** - przez które należy rozumieć lokale użytkowe znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych o funkcji: drobnego handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych lokale użytkowe o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów takich jak: kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowo-ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania itp., oraz inne usługi do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Powierzchnia całkowita usług wbudowanych, o których mowa w ust. 1 pkt 2, nie może przekroczyć 50% powierzchni całkowitej budynku.

3. Na terenie, o których mowa w ust. 1, budynki mieszkalne bądź mieszkalno-usługowe należy kształtować w układzie wolno stojącym, bliźniaczym lub szeregowym.

4. Na terenie, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące odrębne bądź uzupełniające zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z możliwością wykonania remontu, przebudowy, rozbudowy oraz z dopuszczeniem zachowania istniejącej formy dachu;
- 2) dla elewacji frontowych budynków, realizowanych na obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu, ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki mierzoną od poziomu terenu, wynoszącą od 5,5 do 7,0 m.

§ 21.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami 7 MZ/U i opisane jako **tereny mieszkalnictwa zbiorowego z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej związanej z działalnością opiekuńczo-wychowawczą** przeznacza się, z zastrzeżeniem ust. 2, pod:

- 1) **zabudowę zamieszkiwania zbiorowego** - przez którą należy rozumieć budynki służące zamieszkiwaniu członków wspólnot religijnych takie jak: klasztory i domy zakonne, domy księży oraz budynki służące okresowemu jak i stałemu pobytowi ludzi jak: dom dziecka, dom rencistów itp., wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) **usługi związane z działalnością opiekuńczo-wychowawczą** - przez które należy rozumieć placówki związane z pomocą społeczną zapewniającą całodobową opiekę osobom takim jak osoby w podeszłym wieku, niepełnosprawni itp. oraz placówki edukacji przedszkolnej takie jak: żłobki, przedszkola, punkty przedszkolne, ochronki dla dzieci itp.;
- 3) **terenowe urządzenia sportu i rekreacji** - przez które należy rozumieć obiekty związane z prowadzoną na terenie działalnością opiekuńczo-wychowawczą w formie placów zabaw oraz terenowych obiektów urządzeń sportowych takich jak: korty, boiska, bieżnie, itp. wraz z obiektami małej architektury i zielenią towarzyszącą.

2. Usługi związane z działalnością opiekuńczo-wychowawczą, o których mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się wyłącznie jako funkcję uzupełniającą, która towarzyszy zabudowie zamieszkiwania wspólnot religijnych.

3. Na terenie, o których mowa w ust.1, ustala się następujące odrębne bądź uzupełniające zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z możliwością wykonania remontu, przebudowy, rozbudowy oraz z dopuszczeniem zachowania istniejącej formy dachu;
- 2) dla elewacji frontowych budynków, realizowanych na obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu, ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki mierzoną od poziomu terenu, wynoszącą od 6 do 8,5 m.

§ 22.1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolami **8 UMW** i opisany jako **tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej** przeznacza się, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, pod:

- 1) **usługi podstawowe** - przez które należy rozumieć usługi o charakterze handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m², gastronomię, rzemiosło usługowe, ochronę zdrowia w formie gabinetów lekarskich;
- 2) **usługi o charakterze biurowym**, związane z obsługą klientów, takie jak banki, kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowo-ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania, a także inne usługi do nich podobne;
- 3) **mieszkania towarzyszące** - przez które należy rozumieć, części budynków posiadających funkcję usługową, w których znajdują się nie więcej niż 4 mieszkania.

2. Mieszkania towarzyszące, o których mowa w ust. 1 pkt 3, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające tzn. o powierzchni wynoszącej mniej niż 50% powierzchni całkowitej budynku.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację dopuszczonych planem funkcji pod warunkiem nieprzekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

4. Na terenie, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące odrębne bądź uzupełniające zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna wysokość budynków wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi dwie kondygnacje nadziemne;
- 2) ustala się wysokość okapu lub górnej krawędzi elewacji frontowych budynków, jej gzymsu lub attyki mierzoną od poziomu terenu, wynoszącą od 5 do 6,5 m.

§ 23.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **9 KDG** i opisane jako **tereny drogi publicznej klasy głównej** przeznacza się pod drogi publiczne o parametrach klasy głównej wraz z urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku;
- 2) w granicach linii rozgraniczających terenów muszą znajdować się: jezdnie oraz obustronne chodniki;
- 3) zakazuje się wszelkich realizacji niezwiązanych z infrastrukturą drogową lub siecią techniczną, takich jak nośniki reklamowe, tymczasowe obiekty usługowo-handlowe w formie kiosków itp. obiektów.

ROZDZIAŁ 4

Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 24. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego należy rozbudowywać, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3, na terenach dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych na warunkach określonych przez zarządcę lub właściciela drogi;
- 2) na terenach własnych inwestorów możliwa jest realizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej towarzyszących inwestycjom;
- 3) w przypadku braku możliwości zlokalizowania sieci infrastruktury technicznej i obiektów wymienionych w § 5 ust. 3 na terenach dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych dopuszcza się ich realizację na terenach własnych inwestorów.

§ 25. Zaopatrzenie w wodę do celów spożywczych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, poprzez istniejącą i nową sieć rozdzielczą realizowaną w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora.

§ 26. Odprowadzenie ścieków należy dokonywać wyłącznie poprzez komunalny, rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 27. W zakresie sieci elektroenergetycznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną realizować poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora;
- 2) zabrania się realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych na obszarach zabudowanych - trasy nowych napowietrznych linii energetycznych należy lokalizować poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 3) dopuszcza się przebudowę jak i skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych.

§ 28. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności;
- 2) poprzez budowę sieci gazowej realizowanej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora.

§ 29. Zaopatrzenie w energię ciepłą należy zapewnić poprzez urządzenia zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia.

§ 30. Dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych.

ROZDZIAŁ 5

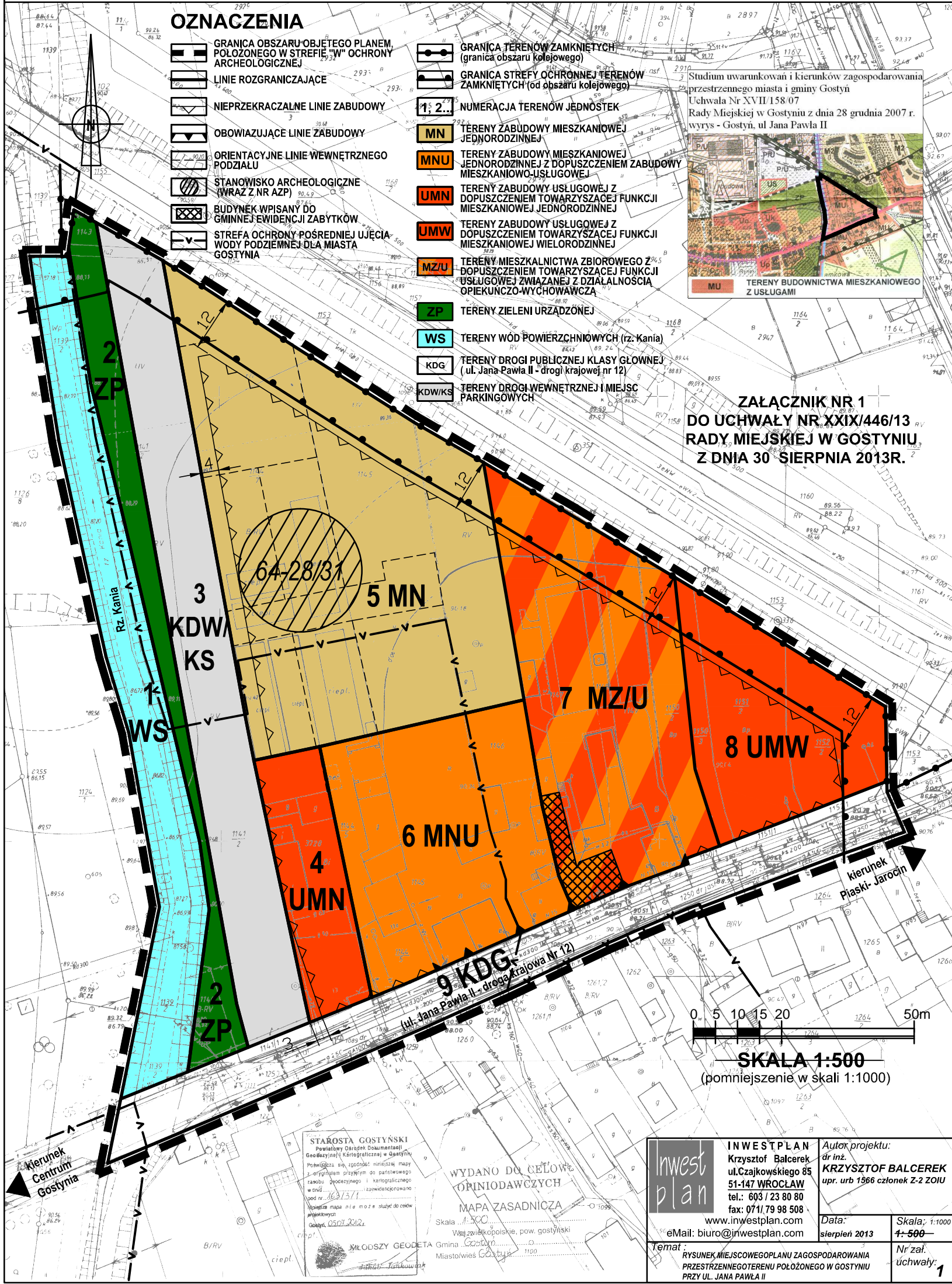
Przepisy końcowe

§ 31. Na obszarze objętym planem traci moc uchwała Nr XXVI/346/04 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar w granicach ulic: Kolejowa, 1 Maja, Tkacka, Kościelna, Wolności, dalej wzdłuż torów kolejowych do placu Karola Marcinkowskiego (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2004 r. Nr 130, poz. 2678).

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

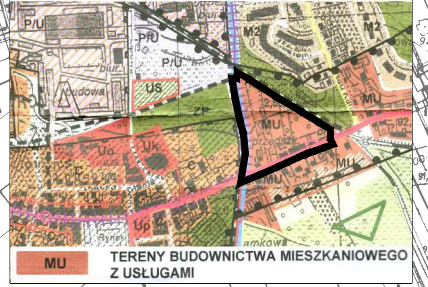
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W GOSTYNIU PRZY UL. JANA PAWŁA II



OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM POŁOŻONEGO W STREFIE "W" OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIAZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- ORIENTACYJNE LINIE WEWNĘTRZNEGO PODZIAŁU
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE (WRAZ Z NR AZP)
- BUDYNEK WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ DLA MIASTA GOSTYNIA
- GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH (granica obszaru kolejowego)
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ TERENÓW ZAMKNIĘTYCH (od obszaru kolejowego)
- NUMERACJA TERENÓW JEDNOSTEK
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM TOWARZYSZĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM TOWARZYSZĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TERENY MIESZKALNICTWA ZBIOROWEGO Z DOPUSZCZENIEM TOWARZYSZĄCEJ FUNKCJI USŁUGOWEJ ZWIĄZANEJ Z DZIAŁALNOŚCIĄ OPIEKUNCZO-WYCHOWAWCZĄ
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH (rz. Kania)
- TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ (ul. Jana Pawła II - drogi krajowej nr 12)
- TERENY DROGI WEWNĘTRZNEJ I MIEJSC PARKINGOWYCH

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyni
Uchwała Nr XVII/158/07
Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 28 grudnia 2007 r.
wyrys - Gostyn, ul. Jana Pawła II



**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIX/446/13
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU
Z DNIA 30 SIERPNIA 2013R.**

0 5 10 15 20 50m
SKALA 1:500
(pomniejszenie w skali 1:1000)

STAROSTA GOSTYŃSKI
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji i Geodezji (niel. Kartograficznej) w Gostyniu
Przebiegła ul. Gostyńska, 11
Prowadzi ona przepływ do państwowego taboju drogowego i kartograficznego w strefie 621371
Wszystkie dane nie mogą służyć do celów innych niż geodezyjne.
Gostyn, 05/2012

WYDANO DO CEŁÓW OPINIODAWCZYCH
MAPA ZASADNICZA
Skala 1:500
Województwo polskie, pow. gostyński
Gmina Gostyni
Miasto/wieś Gostyni

MŁGOSZY GEODETA

	INWESTPLAN Krzysztof Balcerek ul. Czajkowskiego 85 51-147 WROCLAW tel.: 603 / 23 80 80 fax: 071 / 79 98 508 www.inwestplan.com eMail: biuro@investplan.com	Autor projektu: dr inż. KRZYSZTOF BALCEREK upr. urb 1566 członek Z-2 ZOIU
	Data: sierpień 2013	Skala: 1:1000 1:500 Nr zał. uchwały: 1

Temat: RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W GOSTYNIU PRZY UL. JANA PAWŁA II

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXIX/446/13
Rady Miejskiej w Gostyniu
z dnia 30 sierpnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu przy ul. Jana Pawła II,
na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Numer złożonej uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gostyniu	
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7
1	11.07.2013 r.	zmiana zapisu § 18 ust. 4 poprzez dodanie słowa „i rozbudowy”, co umożliwi rozbudowę budynku usługowego z zachowaniem istniejącej formy dachu	3728/1	zapis § 18 ust. 4 pozwala na wykonanie, z zachowaniem istniejącej formy dachu, remontu i przebudowy	X	

Rozstrzygnięcie

dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w projekcie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu przy ul. Jana Pawła II, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594) i art. 216 ust. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 885, ze zm.), Rada Miejska w Gostyniu rozstrzyga, co następuje:

§ 1.1 Ustala się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) budowę sieci kanalizacji sanitarnej,
- 2) budowę sieci wodociągowej.

§ 2. Realizację zadań, o których mowa w ust. 1 prowadzić będą właściwe jednostki gminne.

§ 3. Inwestycje realizowane będą etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych środków.

§ 4. Określenie realizacji zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Gostyń na lata 2013-2023.

§ 5. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 1 ust. 1, odbywać się będzie poprzez wydatki z budżetu gminy Gostyń.

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXIX/446/13
Rady Miejskiej w Gostyniu
z dnia 30 sierpnia 2013 r.

w sprawie: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w Gostyniu przy ul. Jana Pawła II

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu przy ul. Jana Pawła II opracowano zgodnie z procedurą określoną w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stosownie do art. 9 ust. 4 ww. ustawy przy sporządzaniu planu wiążące były ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń, co pozwala na stwierdzenie wymaganej zgodności przedmiotowych dokumentów.

Sporządzenie niniejszego planu wynika przede wszystkim z nabycia przez gminę kilku zabudowanych nieruchomości, wykonanej rozbiórki i związanej z tym potrzebą zmiany ustaleń obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w odniesieniu do zasad kształtowania zabudowy.

Na podstawie Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko ustaleń sporządzonego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z uwagi na powyższe podjęcie uchwały jest uzasadnione.