

Uchwała Nr XVII/269/12
Rady Miejskiej w Gostyniu
z dnia 27 kwietnia 2012 r.

w sprawie: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
położonego w Brzeziu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), w związku z art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz Uchwałą Rady Miejskiej w Gostyniu Nr XXXII/419/09 z dnia 2 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Brzeziu, Rada Miejska w Gostyniu uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Brzeziu, zwany dalej planem, po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Gostyniu Nr XVII/158/07 z dnia 28 grudnia 2007 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna opracowana w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem planu - załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta i gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik Nr 3.

3. Obszar objęty planem położony jest po wschodniej i zachodniej stronie drogi gminnej łączącej północną i południową część wsi Brzezie. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej terenu lub krawędzi jezdni; przy czym do 2,0 m przed tę linię wysunąć można takie elementy architektoniczne

budynku jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrolap oraz inne elementy wystroju architektonicznego;

- 2) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć ogrodzenia murowane lub wykonane z elementów prefabrykowanych nieażurowych;
- 3) szyldzie - należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 4) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 5) reklamie wolno stojącej - należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą;
- 6) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 7) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylony pod kątem od 30° do 45° dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej oraz pod kątem od 20° do 45° dla budynków gospodarczych, garaży oraz zabudowy usługowej;
- 8) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływania nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 9) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię rzutów poziomych budynków (zespołu budynków) i budowli kubaturowych występujących na działce budowlanej mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej obiektu budowlanego, łącznie z elementami architektonicznymi wyszczególnionymi w pkt 1, jeżeli mają one oparcie na ziemi;
- 10) adaptacji - należy przez to rozumieć przeznaczenie istniejącego obiektu budowlanego do pozostawienia, pod warunkiem, że stan techniczny i funkcjonalny obiektu umożliwi jego użytkowanie (eksploatację) w dotychczasowy sposób, a jego użytkowanie nie pogarsza stanu środowiska; sposób użytkowania powinien wynikać z uzyskanego pozwolenia na budowę; obiekt może podlegać: rozbiórce, odbudowie, przebudowie, nadbudowie, rozbudowie oraz remontowi.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami:

1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U;
- 3) teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 4) teren obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodniczych oznaczony na rysunku planu symbolem RU;
- 5) teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem R;
- 6) teren infrastruktury elektroenergetycznej oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 7) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) KD 737032P - teren drogi publicznej gminnej nr 737032P,
 - b) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD - tereny dróg publicznych dojazdowych.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz sytuowania zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakaz stosowania przepisów odrębnych w stosunku do działań związanych z usuwaniem, przemieszczaniem mas ziemnych lub skalnych w związku z realizacją inwestycji;
- 3) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów budowlanych, bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu oraz z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 4) dopuszcza się umieszczanie reklam, szyldów i tablic informacyjnych wyłącznie na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru oraz na ogrodzeniach pod warunkiem ich harmonii z otoczeniem oraz niekolizyjności z układem komunikacyjnym;
- 5) zakaz lokalizacji reklam wolno stojących;
- 6) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wszelkie oddziaływanie wynikające z planowanego przedsięwzięcia nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań projektowo-budowlanych zapewniających warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi normami;
- 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;

- 4) nakaz uwzględnienia wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych przy realizacji nowych inwestycji, ze względu na położenie terenu objętego planem w granicach obszaru o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w przypadku odnalezienia podczas prowadzenia robót ziemnych zabytków archeologicznych, nakaz powiadomienia właściwego organu służby ochrony zabytków, celem określenia warunków dopuszczających do realizacji w zakresie ochrony archeologicznej;
- 2) w granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej, w związku z czym, nie wprowadza się ustaleń dotyczących zasad ich ochrony.

§ 7. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ takie tereny nie występują.

§ 8. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ponieważ takie tereny nie występują.

§ 9. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN - 30 procent;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U - 30 procent;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U - 30 procent;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RU - 30 procent;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R - 30 procent;
- 6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD 737032P - 1 procent;
- 7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD - 1 procent;
- 8) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E - 1 procent.

Rozdział 3

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN:

- 1) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 2) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów budowlanych;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 procent powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50 procent;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do kalenicy dachu - 10 m;
- 6) liczba kondygnacji - do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe z dopuszczeniem podpiwniczenia;
- 7) dachy strome;
- 8) kolor pokrycia dachowego - odcienie: ceglastoczerwony, czerwony, brązowy, szary lub czarny;
- 9) obsługa komunikacyjna poprzez drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 10) maksymalna wysokość ogrodzenia:
 - a) od strony dróg - nie więcej niż 1,50 m,
 - b) nie wymienionego w lit. a - nie więcej niż 2 m;
- 11) nakaz zapewnienia miejsca na gromadzenie odpadów stałych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 12) lokalizacja miejsc postojowych w granicach działki stanowiącej własność inwestora w ilości nie mniejszej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny;
- 13) w zakresie ochrony przed hałasem, tereny: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z zapisami przepisów odrębnych;
- 14) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m, przy czym budynki nie mogą być zlokalizowane bliżej niż 5 m od granicy wyznaczonej drogi wewnętrznej;
- 15) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 10MN dopuszcza się lokalizację drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 8 m, przy czym budynki nie mogą być zlokalizowane bliżej niż 3 m od granicy wyznaczonej drogi wewnętrznej;
- 16) minimalna powierzchnia działki budowlanej;

- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN - 1000 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN - 750 m²;
- 17) zasady wydzielenia działek budowlanych, o których mowa w pkt 16 nie dotyczą wydzielenia działek pod drogi, tereny i urządzenia infrastruktury technicznej oraz służących powiększeniu sąsiedniej nieruchomości;
- 18) sytuowanie projektowanych budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w odległości:
- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 9MN w odległości 7 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg publicznych dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KDD, 3KDD, 4KDD, 6KDD, 7KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4MN, 5MN, 7MN, 8MN w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg publicznych dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 10MN w odległości 7 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem KD 737032P,
 - d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 6MN w odległości od linii rozgraniczających dróg publicznych dojazdowych, zgodnej z rysunkiem planu;
- 19) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży zintegrowanych z budynkiem mieszkalnym, wolno stojących lub zblokowanych w granicy działki przy spełnieniu wymagań:
- a) maksymalna wysokość zabudowy do okapu dachu - 3,5 m,
 - b) I kondygnacja nadziemna,
 - c) dachy płaskie lub strome.

§ 11. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U:

- 1) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i zabudowy usługowej usług nieuciążliwych;
- 2) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów budowlanych bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zachowaniem innych ustaleń planu;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40 procent powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 35 procent;
- 5) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MN/U dla działki o nr ewid. 228/17 minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 45 procent;
- 6) liczba kondygnacji - do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe z dopuszczeniem podpiwniczenia;
- 7) dachy strome;
- 8) kolor pokrycia dachowego - odcienie: ceglastoczerwony, czerwony, brązowy, szary lub czarny;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej do kalenicy dachu - 10 m;
- 10) wysokość ogrodzenia:
 - a) od strony dróg - nie więcej niż 1,50 m,
 - b) nie wymienionego w lit. a - nie więcej niż 2 m;
- 11) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN/U dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 10 m, przy czym budynki nie mogą być zlokalizowane bliżej niż 5 m od granicy wyznaczonej drogi wewnętrznej;
- 12) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5MN/U dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m, przy czym budynki nie mogą być zlokalizowane bliżej niż 3 m od granicy wyznaczonej drogi wewnętrznej;
- 13) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży zintegrowanych z budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, wolno stojących lub zblokowanych w granicy działki przy spełnieniu wymagań:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do okapu dachu - 3,5 m,
 - b) 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) dach płaski lub stromy;
- 14) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych zintegrowanych z budynkiem mieszkalnym lub wolno stojących przy spełnieniu wymagań:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - do okapu dachu - 6 m,
 - do kalenicy dachu - 10 m;
 - b) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - c) dachy płaskie lub strome;
- 15) minimalna powierzchnię działki budowlanej:

- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MN/U, 3MN/U - 750 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U - 1000 m²,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U - 1500 m²;
- 16) zasady wydzielenia działek budowlanych, o których mowa w pkt 15 nie dotyczą wydzielenia działek pod drogi, tereny i urządzenia infrastruktury technicznej oraz służących powiększeniu sąsiedniej nieruchomości;
- 17) obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne, a dla terenu 1 MN/U także poprzez projektowane drogi wewnętrzne;
- 18) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej:
- a) 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej o funkcji usługowej;
- 19) nakaz zapewnienia miejsca na gromadzenie odpadów stałych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 20) w zakresie ochrony przed hałasem tereny: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z zapisami przepisów odrębnych;
- 21) sytuowanie projektowanych budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w odległości:
- a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U w odległości 7 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg publicznych dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem 2KDD, 3KDD, 8KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN/U w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem KD 737032P, w odległości 7 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 7KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MN/U, 7MN/U w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publiczne dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami: 5KDD, 6KDD, 7KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej dla świadczenia usług w zakresie m.in.: handlu, oświaty, zdrowia, kultury, finansów, hotelarstwa, gastronomii i innych rodzajów usług nieuciążliwych;
- 2) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów budowlanych;
- 3) dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkaniowej powyżej pierwszej kondygnacji, w ramach istniejącego budynku usługowego;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - 50 procent;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30 procent;
- 6) liczbę kondygnacji - do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe z dopuszczeniem podpiwniczenia;
- 7) dachy płaskie lub strome;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy do kalenicy dachu lub do najwyższej położonego punktu stropodachu - 10 m;
- 9) obsługę komunikacyjną poprzez drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD i KD 737032P;
- 10) wysokość ogrodzenia:
 - a) od strony dróg - nie więcej niż 1,50 m,
 - b) nie wymienionego w lit. a - nie więcej niż 2 m;
- 11) nakaz zapewnienia miejsca na gromadzenie odpadów stałych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 12) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej:
 - a) 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej o funkcji usługowej,
 - b) 1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny;
- 13) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1200 m²;
- 14) zasady wydzielenia działek budowlanych, o których mowa w pkt 13 nie dotyczą wydzielenia działek pod tereny i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 15) sytuowanie projektowanych budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w odległości 7 m od linii rozgraniczających drogę publiczną KD 737032P oraz drogę publiczną dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenu obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodnich oznaczonego na rysunku planu symbolem RU:

- 1) lokalizacja obiektów dla obsługi produkcji w gospodarstwie ogrodnim;
- 2) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów budowlanych bez możliwości rozbudowy

w obszarze poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zachowaniem innych ustaleń planu;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - 70 procent;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - 20 procent powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - do kalenicy dachu lub do najwyższej położonego punktu stropodachu - 10 m;
- 6) liczba kondygnacji - do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 7) dachy - dopuszcza się wszystkie rodzaje;
- 8) wysokość ogrodzenia:
 - a) od strony dróg - nie więcej niż 1,50 m,
 - b) nie wymienionego w lit. a - nie więcej niż 2 m;
- 9) nakaz zapewnienia miejsca na gromadzenie odpadów stałych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 10) minimalna powierzchnię działki budowlanej - 3000 m²;
- 11) zasady wydzielenia działek budowlanych, o których mowa w pkt 9 nie dotyczą wydzielenia działek pod tereny i urządzenia infrastruktury technicznej oraz służących powiększeniu sąsiedniej nieruchomości;
- 12) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej 2 miejsc postojowych;
- 13) obsługę komunikacyjną poprzez drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD.

§ 14. Dla terenu rolniczego oznaczonego na rysunku planu symbolem R ustala się:

- 1) dotychczasowe użytkowanie terenu - teren rolniczy z dopuszczeniem sadów;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, wiat oraz altan;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 3 procent;
- 4) maksymalny udział terenu biologicznie czynnego - 95 procent powierzchni działki;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - do kalenicy dachu lub do najwyższej położonego punktu stropodachu - 5 m;
- 6) liczba kondygnacji - 1 kondygnacja nadziemna;
- 7) dachy - dopuszcza się wszystkie rodzaje;
- 8) wysokość ogrodzenia - nie więcej niż 2 m;
- 9) dopuszcza się podział nieruchomości - z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 10) zakaz:
 - a) lokalizacji ogrodzeń pełnych,
 - b) lokalizacji reklam.

§ 15. Dla terenu infrastruktury elektroenergetycznej oznaczonego na rysunku planu symbolem E ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) obsługę komunikacyjną poprzez drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KDD.

§ 16. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się:

- 1) strefę oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV o szerokości 15 m, po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach;
- 2) po przełożeniu istniejącej linii elektroenergetycznej, poza obszar objęty miejscowym planem lub jej skablowaniu, przestaje obowiązywać określona dla niej strefa oddziaływania.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu,
 - c) dopuszcza się lokalizacji infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogę;
- 2) dla terenu drogi publicznej gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD 737032P:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu,
 - c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogę;
- 3) zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia;
- 4) lokalizowanie nowych i planowanych do przełożenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 5) zakaz ustawiania tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej;

- 6) odstępstwo od zasady, o której mowa w pkt 4 jest możliwe w przypadkach, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających dróg;
- 7) dopuszcza się przebudowę sieci w przypadku wystąpienia kolizji;
- 8) nakaz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, m.in. poprzez lokalizację hydrantów przeciwpożarowych lub przeciwpożarowych zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej oraz projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
 - c) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z własnych ujęć;
- 10) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 11) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gminnej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji deszczowej wody opadowe i roztopowe z terenów objętych planem należy zagospodarować w granicach własnej działki nie naruszając interesu osób trzecich,
 - c) zachowanie istniejącej sieci kanalizacyjnej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejących sieci gazowych, z możliwością przebudowy oraz rozbudowy;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej oraz projektowanej sieci, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządcę sieci,
 - b) zachowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia z możliwością jej skablowania, przebudowy i rozbudowy,
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń elektroenergetycznych na całym terenie objętym planem, przeznaczonym pod zabudowę pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- 14) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się nakaz stosowania do celów grzewczych paliw

charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa gazowe, płynne lub inne odnawialne źródła energii oraz energii elektrycznej z zakazem stosowania paliw wysokoemisyjnych;

- 15) w zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w przystosowanych do tego celu pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi o odpadach.

§ 18. Nie określa się terenów które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 19. Dla terenu objętego planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 5 Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.

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


PRZEWODNICZĄCY RADY

Jerzy Woźniakowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W BRZEZIU

ZALĄCZENIE NR 1
DO UCHWAŁY NR XXV/0299/12
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU
Z DNIA 27 KWIEŃNIA 2012 R.

MAPA ZASADNICZA
Skala 1:1000

Współwłaściciele: Andrzej Szustakowski
Zdzisław Gąsiorowski
Dawid Gąsiorowski
Olga Gąsiorowska
Szanowni Państwo: 433 332 034
433 332 049
433 332 332
433 332 091



Wzrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gostyniń
----- granica obszaru objętego opracowaniem

- teren objęty opracowaniem, z podziałem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych celach zagospodarowania
- droga
- linie energetyczne
- inne urządzenia

SKALA 1:1000



OZNACZENIA

- granica obszaru objętego opracowaniem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych celach zagospodarowania
- naprzekroczki i linie zabudowy
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNLU tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową
- U tereny zabudowy usługowej
- RU tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolniczych
- R tereny rolnicze
- EI tereny infrastruktury elektromagnetycznej
- KO 737032P tereny dróg publicznych gminnej nr 737032P
- KDD tereny dróg publicznych dojazdowych
- linie elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze stacją rozdzielniczą

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jerzy Wozniakowski

API
API Sp. z o.o.
architektura, planowanie, inżynieria
61-425 Poznań, ul. Mickiewicza 27/8
tel. 061 223 95 06, e-mail: biuro@api.poznan.pl

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XVIII/269/12
Rady Miejskiej w Gostyniu
z dnia 27 kwietnia 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Brzeziu,
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.	20.01.2012 r.	ustalenie 750 m ² jako minimalnej powierzchni działki budowlanej	228/26	minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m ²	X	
2.	13.02.2012 r.	zmiana lokalizacji drogi dojazdowej polegająca na jej przesunięciu o 60-70 m w kierunku południowym	225	droga dojazdowa oznaczona symbolem 8KDD zaprojektowana na działce 225 przy granicy z działką nr 228/27		X
3.	13.02.2012 r.	ustalenie 750 m ² jako minimalnej powierzchni działki budowlanej	228/17	minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m ²	X	
4.	15.02.2012 r.	kontynuacja przebiegu drogi oznaczonej symbolem 5KDD i 6KDD do granicy działki nr 115	126/60 126/46 126/47	uwaga dotyczy terenu położonego poza granicami opracowania planu		X

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jerzy Wóćniakowski

Rozstrzygnięcie

dotyczące sposobu realizacji zapisanych w projekcie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Brzeziu, 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 (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) i art. 216 ust. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 ze zmianami), Rada Miejska w Gostyniu rozstrzyga, co następuje:

§ 1.1 Ustala się następujący sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) w zakresie budowy systemów komunikacyjnych, projekt planu zakłada budowę (przebudowę, rozbudowę) dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) od 1KDD do 8KDD,
 - b) KD 737032P,wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) w zakresie zasad uzbrojenia terenu oraz modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej, projekt planu zakłada:
 - a) budowę sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) budowę sieci wodociągowej.
2. Inwestycje realizowane będą etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych środków.
3. Określenie realizacji zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Gostyń na lata 2012-2023.
4. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 1 ust. 1 odbywać się będzie poprzez:
 - 1) wydatki z budżetu gminy Gostyń;
 - 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze

cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości;

3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m. in.:

- a) dotacji unijnych,
- b) dotacji samorządu województwa,
- c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- d) kredytów i pożyczek bankowych,
- e) z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- f) z innych środków zewnętrznych.


PRZEWODNICZĄCY RADY
Jerzy Woźniakowski


Uzasadnienie
do Uchwały Nr XVII/269/12
Rady Miejskiej w Gostyniu
z dnia 27 kwietnia 2012 r.

w sprawie: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
położonego w Brzeziu

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Brzeziu opracowano zgodnie z procedurą określoną w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami).
2. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ww. ustawy, przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wiążące były ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń, co pozwala na stwierdzenie wymaganej zgodności przedmiotowych dokumentów.
3. Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowodował wniosek właściciela nieruchomości położonej w Brzeziu. Uwzględniając także wcześniejsze wnioski o sporządzenie planu, objęto opracowaniem ok. 20 ha obszaru, dla którego w studium jako kierunek rozwoju w strukturze przestrzennej wyznaczono głównie zabudowę mieszkaniową.
4. Dla przedmiotowego planu miejscowego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko na podstawie Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Z uwagi na powyższe podjęcie uchwały jest uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Jerzy Woźniakowski