

UCHWAŁA NR VI / 49 / 2003
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU
z dnia 14 marca 2003 roku

w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego kwartału staromiejskiego w Gostyniu w rejonie ulic : Kolejowej , Witosa , Powstańców Wielkopolskich i Łącznikowej

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 roku Dz. U. Nr 142 , poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 poz.139 z 1999 roku ze zmianami) oraz w związku z uchwałami :

- Nr IX/78/95 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 26 maja 1995 roku w sprawie opracowania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego kwartału staromiejskiego w Gostyniu w rejonie ulic: Kolejowej, Witosa, Powstańców Wielkopolskich i Łącznikowej

- Nr XXIX/189/96 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 29 listopada 1996 roku w sprawie zmiany uchwały Nr IX/78/95 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 26.05.1995r.

Rada Miejska w Gostyniu uchwala

plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego kwartału staromiejskiego w Gostyniu określonego ulicami : Kolejową, Witosa, Powstańców Wielkopolskich i Łącznikową .

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne.

§ 1

Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze którego granice określa rysunek, zwany dalej rysunkiem planu zatytułowany : PLAN MIEJSCOWY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KWARTAŁU STAROMIEJSKIEGO w Gostyniu określonego ulicami: Kolejową, Witosa, Powstańców Wielkopolskich i Łącznikową
- opracowany w skali 1 : 500.

§ 2

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 500 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu.

§ 3

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań,

2) stworzenie warunków właściwych prawu lokalnemu w dziedzinie gospodarki przestrzennej zapewniających możliwość rozwoju poprzez zapis ustaleń funkcjonalnych oraz regulacyjnych.

§ 4

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w przepisach (ustaleniach) szczegółowych - Rozdział II i III niniejszej uchwały.

2. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o :

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu o których mowa w §1 niniejszej uchwały,

2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Gostyniu,

3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 : 500, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,

4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem,

5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

6) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych ,

7) wyznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć, że jest on wyznaczony na obszarze objętym planem,

8) zieleni - należy przez to rozumieć nieutwardzony teren o nawierzchni gruntowej, biologicznie czynnej, pokryty nasadzeniami w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy,

9) nasyceniu terenu zielenią wyrażoną procentem powierzchni działki - należy przez to rozumieć wielkość powierzchni terenu, która ma zostać przeznaczona na cele zieleni,

10) intensywność zabudowy kubaturowej wyrażonej procentem powierzchni działki- należy przez to rozumieć wielkość powierzchni terenu zabudowanego,

11) wysokości obiektów budowlanych (budynków) - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu,

12) zakazywaniu, nakazywaniu lub obowiązywaniu - należy przez to rozumieć, że wprowadza się zakaz, nakaz lub obowiązek na obszarze objętym planem,

13) zalecaniu - należy przez to rozumieć propozycję rozwiązań nie mających rangi przepisu gminnego.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe dotyczące obszaru objętego planem

§ 5

1. Teren objęty planem jest częścią zespołu staromiejskiego objętego strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej w związku z czym ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania tego terenu:

1) zachowanie historycznych podziałów kwartału urbanistycznego na działki,

2) nowo projektowana zabudowa nie powinna swoją wysokością przekraczać trzech kondygnacji w tym poddasze użytkowe (tzn. trzecia kondygnacja w partii dachu). Dachy strome. Zachowanie istniejącej linii zabudowy.

Zaleca się zróżnicowaną wysokość zabudowy,

3) ulica Kolejowa - ze względu na dobrze zachowaną substancję budowlaną, głównie XIX - wieczną - do zachowania - możliwe adaptacje przy zachowaniu istniejącego charakteru architektonicznego zabudowy,

4) ulica Powstańców Wlkp. - do zachowania budynek nr 46 i mały parterowy obiekt usytuowany po stronie zachodniej,

5) ulica Łącznikowa i Witosa - plan ustala ujednoczenie linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu /linia zabudowy jest jednocześnie granicą jednostek bilansowych wzdłuż tych ulic/ są to jednostki 2 M -UC, 3 M -UC i 4M -UC

6) wzdłuż ulicy Witosa i Powstańców Wlkp. ustala się zabudowę wyższą niż przy ulicy Kolejowej i Łącznikowej. Przy ulicy Witosa i Powstańców Wlkp. plan ustala zabudowę do trzech kondygnacji w tym poddasze użytkowe (tzn. trzecia kondygnacja w partii dachu) . Przy ul. Kolejowej i Łącznikowej do dwóch kondygnacji i poddasze użytkowe.

2. Ustala się realizację zabudowy zwartej, wzorowanej na typowej architekturze dostosowanej do wielkości miasta o formach nawiązujących do wzorów historycznych.

3. Ustala się iż zaplecza wyznaczonych działek mogą być wyposażone w garaże i winny posiadać powierzchnie zagospodarowane zielenią ozdobną.

4. Linie zabudowy od frontów działek ustala się jako zgodną i jednoznaczną z granicą właściwej jednostki bilansowej wzdłuż ulic, określająca jednocześnie linię zwartej zabudowy pierzei tego kwartału.

5. W granicach objętych planem wszystkie obiekty a w szczególności prowadząc działalność gospodarczą - usługową winny zapewnić niezbędne warunki do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich .

6. Ustala się wymóg jednakowej wysokości posadowienia projektowanych obiektów, a w przypadku uzupełnienia dostosowanie tej wysokości do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy.

7. Wysokość kondygnacji jak również rodzaj zastosowanej stolarki (podziały) okiennej i drzwiowej w projektowanych obiektach należy dostosować do obiektów istniejących. W przypadku realizacji uzupełnienia dużej pierzei przy ul. Powst. Wlkp. dostosować ją do architektury lokalnej Gostynia.

8. W obrębie terenu objętego planem ustala się zakaz prowadzenia działalności gospodarczej wpływającej negatywnie na środowisko przyrodnicze (uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki).

9. Teren objęty opracowaniem znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, ustala się więc iż wszelka działalność inwestycyjna na tym terenie wymaga uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków . Ponadto wszelkie prace ziemne na tym terenie muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym.

ROZDZIAŁ III

- Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania.
- Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu.
- Zasady podziału terenów na działki.

§ 6

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z prawem prowadzenia działalności usługowej (usługi handlu, gastronomii i rzemiosła oraz inne usługi komercyjne),

1) linie rozgraniczające o których mowa w ust.1 określa rysunek planu,

2) teren o którym mowa w ust.1 oznaczono na rysunku planu symbolem „1 M-UC”.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu o którym mowa w ust.1:

1) zabudowa przy ulicy Kolejowej ze względu na dobrze zachowaną substancję budowlaną - do zachowania (zgodnie z rysunkiem planu). Dopuszcza się modernizację, przebudowę pod warunkiem jednak, że wpłynie to na podniesienie walorów architektonicznych, funkcjonalnych i technicznych,

2) usługi, o których mowa w ust. 1 należy lokalizować w parterach budynków,

3) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale II niniejszej uchwały (dotyczące tego terenu),

4) dachy strome ; w pierzei wzdłuż ul. Powstańców Wlkp zaleca się zastosowanie kalenic prostopadłych do ulicy. W przypadku kalenicy równoległej zastosowanie wykuszy,

5) linia zabudowy wzdłuż ul. Powstańców Wlkp. i Kolejowej stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą.

3. Zasady podziału terenu na działki zgodnie z rysunkiem planu.

§ 7

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z prawem prowadzenia działalności usługowej usługi handlu, gastronomii i rzemiosła oraz inne usługi komercyjne,

- 1) linie rozgraniczające o których mowa w ust.1 określa rysunek planu,
- 2) teren o którym mowa w ust.1 oznaczono na rysunku planu symbolem „2 M-UC”.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu o którym mowa w ust.1:

- 1) zabudowa przy ulicy Kolejowej ze względu na dobrze zachowaną substancję budowlaną - do zachowania (zgodnie z rysunkiem planu); dopuszcza się modernizację, przebudowę pod warunkiem jednak, że wpłynie to na podniesienie walorów architektonicznych, funkcjonalnych i technicznych,
- 2) zabudowa przy ulicy Witosa zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) ustala się w obrębie tej jednostki uporządkowanie zaplecza zwartej zabudowy; celem jest podniesienie walorów estetycznych tego terenu,
- 4) usługi o których mowa w ust.1 należy lokalizować w parterach budynków,
- 5) linia zabudowy wzdłuż ul. Kolejowej i Witosa stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą,
- 6) obowiązuje nasycenie terenu zielenią min. 15%,
- 7) intensywność zabudowy kubaturowej nie większa niż 70%.

§ 8

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z prawem prowadzenia działalności usługowej (usługi handlu, gastronomii i rzemiosła oraz inne usługi komercyjne),

- 1) linie rozgraniczające o których mowa w ust.1 określa rysunek planu,
- 2) teren o którym mowa w ust.1 oznaczono na rysunku planu symbolem „3M - UC”.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu o którym mowa w ust.1:

- 1) ustala się adaptację i utrzymanie istniejącej zabudowy z zaleceniem jej modernizacji lub przebudowy celem podniesienia jej walorów architektonicznych i dostosowanie do charakteru architektonicznego zabudowy całego kwartału,

2) ustala się konieczność zagospodarowania zaplecza zielenią urządzoną i wyposażenie w małą architekturę podnoszącą estetykę otoczenia.

§ 9

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z prawem prowadzenia działalności usługowej (usługi handlu, gastronomii i rzemiosła oraz inne usługi komercyjne),

1) linie rozgraniczające o których mowa w ust.1 określa rysunek planu,

2) teren o którym mowa w ust.1 oznaczono na rysunku planu symbolem „4M-UC”.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu o którym mowa w ust.1:

1) usługi należy lokalizować w parterach kamienic,

2) plan ustala ujednoczenie linii zabudowy wzdłuż ulicy Witosza, ulicy Łącznikowej i ulicy Powstańców Wlkp ;w szczególności wzdłuż ulicy Łącznikowej zaleca się architektoniczne powiązanie poprzez połączenie budynku mieszkalnego, usytuowanego na dz. nr 946/1 z w przyszłości projektowanymi obiektami w bezpośrednim sąsiedztwie,

3) istniejące budynki adaptowane w planie mogą podlegać modernizacji, przebudowie lub rozbudowie pod warunkiem jednak podniesienia ich walorów architektonicznych, funkcjonalnych i technicznych,

4) obiekty położone przy ulicy Łącznikowej usytuowane w pasie chodnika winny być pozostawione do czasu technicznego zużycia (nie należy poddawać ich dalszej modernizacji i rozbudowie),

5) nasycenie terenu zielenią nie mniejsze niż 15%,

6) linie rozgraniczające określone na rysunku planu jako postulowane mogą być przesunięte z tolerancją do 2 m,

7) cały teren w obrębie tej jednostki należy uporządkować poprzez rozbiórkę budynków o złym stanie technicznym i nieestetycznych oraz poprzez zagospodarowanie zaplecza działek zielenią i realizację małej architektury,

8) docelowo zaleca się adaptację budynku na działce nr 950/1 - polegającą na przebudowie stropodachu na dach stromy dwuspadowy,

9) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady podziału terenu na działki zgodnie z rysunkiem planu.

§ 10

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z prawem prowadzenia działalności usługowej (usługi handlu, gastronomii i rzemiosła oraz inne usługi komercyjne),

- 1) linie rozgraniczające o których mowa w ust.1 określa rysunek planu,
- 2) teren o którym mowa w ust.1 oznaczono na rysunku planu symbolem „5M-UC”.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu o którym mowa w ust.1:

- 1) usługi należy lokalizować w parterach kamienic,
- 2) wyznacza się cztery działki o przeznaczeniu jak w ust.1,
- 3) projektowaną zabudowę należy realizować zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu,
- 4) wysokość projektowanych obiektów zaleca się dostosować do istniejącego budynku mieszkalnego na działce nr 950/1,
- 5) dachy strome dwuspadowe; zaleca się zastosowanie kalenic prostopadłych do osi ul. Powstańców Wlkp. - w przypadku jednak kalenicy równoległej do ulicy zastosowanie wykuszy ; dopuszcza się również zróżnicowaną wysokość projektowanych kamieniczek,
- 6) zaplecze projektowanych działek należy zagospodarować zielenią ozdobną i wyposażyć w małą architekturę - z prawem budowy garaży.

3. Sposób podziału terenu na działki określa rysunek planu .

§ 11

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (usługi w zakresie handlu, gastronomii lub rzemiosła nieuciążliwego),

- 1) linie rozgraniczające o którym mowa w ust.1 określa rysunek planu,
- 2) teren o którym mowa w ust.1 oznaczono na rysunku planu symbolem „6 M – UC”.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu o którym mowa w ust.1:

- 1) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) usługi należy lokalizować w parterze budynku,
- 3) wysokość zabudowy 2 kondygnacje - w tym poddasze użytkowe (tzn. druga kondygnacja w dachu),
- 4) charakter architektoniczny obiektu zgodnie z § 5 niniejszej uchwały,
- 5) zaleca się dach dwuspadowy symetryczny z kalenicą prostopadłą do osi ulicy Powstańców Wlkp.

§ 12

Ustala się, że teren położony pomiędzy liniami rozgraniczającymi jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1, 2, 3, 4 i 5 M-UC przebiegającymi wzdłuż ul. Kolejowej, Witosa, Łącznikowej i Powstańców Wlkp., a liniami rozgraniczającymi określającymi te ulice to teren pasa drogowego. Są to podstawowe ciągi komunikacji pieszej pełniące również funkcję dostępności komunikacyjnej do wszystkich obiektów mieszkalnych i mieszkalno-usługowych usytuowanych przy tych ulicach. Plan ustala docelowo konieczność likwidacji wszelkiej zabudowy istniejącej w obrębie tego terenu.

§ 13

1. Wyznacza się teren komunikacji - parking,
 - 1) linie rozgraniczające o których mowa w ust.1 określa rysunek planu,
 - 2) teren o którym mowa w ust.1 oznaczono na rysunku planu symbolem „Ks” .

§ 14

1. Wyznacza się teren urządzeń elektroenergetycznych,
 - 1 linie rozgraniczające o których mowa w ust.1 określa rysunek planu,
 - 2) teren o którym mowa w ust.1 oznaczono na rysunku planu symbolem „7 EE” .
2. Ustala się następujące warunki zabudowy dla terenu o którym mowa w ust.1:
 - 1) powierzchnia działki stacji ok. 100 m² z tolerancją 10%,
 - 2) zaleca się wprowadzenie wzdłuż granic działki zieleni średniowysokiej lub wysokiej.

§ 15
Komunikacja

1. Oznacza się następujące przeznaczenie dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) „KDw” - ulica (droga) dojazdowa, linie rozgraniczenia 8.00 - 10.00 m.,
- 2) „1Kx” - ciąg pieszo-jezdny, szer. w liniach rozgraniczenia 4 .50 –5.00 m.,
- 3) „2Kx” - ciąg pieszo-jezdny, szer. w liniach rozgraniczenia 4.00-5.00 m.

2. Ustala się następujące zasady w zakresie komunikacji terenów o których mowa w:

1) ust.1 pkt 1 /KDw/:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 8 - 10.00 m.,
- b) przekrój ulicy jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu (1 x 2), szerokość jezdni 4,5 - 5.00m,
- c) zaleca się przekrój ulicy jednoprzestrzenny pieszo-jezdny,
- d) nawierzchnia utwardzona,
- e) funkcja podstawowa - dostępność do budynków mieszkalnych,
- f) ulica zakończona placem manewrowym,

2) ust.1 pkt 2 /1Kx/:

- a) szerokość w liniach rozgraniczenia 4.50-5.00 m,
- b) przekrój ulicy jednoprzestrzenny pieszo-jezdny,

c) nawierzchnia utwardzona,

d) funkcja podstawowa - dostępność do zaplecza budynków mieszkalnych,

3) ust.1 pkt 3 /2Kx/:

- a) szerokość w liniach rozgraniczenia 4.00 - 5.00 m.,

b) przekrój ulicy jednoprzestrzenny pieszo-jezdny,

c) nawierzchnia utwardzona,

d) funkcja podstawowa - dostępność komunikacyjna wyłącznie do zaplecza budynków usytuowanych na nieruchomości, na której wyznaczono ciąg pieszo-jezdny -zlokalizowanych w obrębie tego kwartału - terenu określonego symbolem 4 M-UC,

e) ulica zakończona placem manewrowym.

3. W stosunku do ulic : Witosa, Łącznikowej, Powstańców Wielkopolskich i Kolejowej postuluje się przyjęcie ustaleń zawartych w opracowaniach komunikacyjnych wykonanych na zlecenie Zarządu Miejskiego w Gostyniu – w trakcie sporządzania niniejszego planu.

§ 16

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Ustala się obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia obszaru w podstawową sieć infrastruktury technicznej. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.

2. Na obszarze objętym planem zakazuje się zasilania energetycznego z istniejącej sieci energetycznej w sposób nie uzgodniony z jej dysponentem, dotyczy to również sieci telekomunikacyjnej.

3. Nakazuje się docelowo wyposażenie terenu w sieć wodociągową i kanalizacyjną poprzez podłączenie do zewnętrznej - komunalnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (sposób podłączenia do sieci zostanie określony na wniosek inwestora w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu).

4. Odpady komunalne winny być gromadzone na własnej posesji zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i systematycznie wywożone przez wyspecjalizowane służby na wysypisko.

5. W zakresie instalacji zaopatrzenia w energię cieplną:

1) dopuszcza się indywidualny system zaopatrzenia w ciepło pod warunkiem zastosowania urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,

2) zakazuje się stosowania jako źródła energii takich paliw i urządzeń do ich spalania, które nie spełniają wymogów i przepisów prawa, dotyczących ochrony środowiska naturalnego.

6. Należy zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych oraz swobodny dojazd dla jednostek straży pożarnej. Należy również zapewnić możliwość i warunki do prowadzenia działań ratowniczych.

7. W celu zapewnienia wysokich walorów estetycznych zabudowy frontu poszczególnych pierzei oraz zachowanie bezpieczeństwa ruchu pieszego: plan ustala, że wszystkie urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej, mające na celu dostawę mediów do poszczególnych budynków należy sytuować w obrębie działki na jej zapleczu.

ROZDZIAŁ IV
Przepisy końcowe

§ 17

Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym w stosunku do obszaru objętego planem ustala się w wysokości 0 %.

§ 18

Traci moc uchwała Nr XLVIII/245/94 z dnia 6 maja 1994 roku Rady Miejskiej w Gostyniu w sprawie uchwalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gostynia, w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.

§ 20

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