



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 15 października 2014 r.

Poz. 5306

### UCHWAŁA NR XL/582/14 RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU

z dnia 5 września 2014 r.

#### **w sprawie: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ul. Kolejowej i osiedla Gawrony oraz ul. Stanisława Helsztyńskiego**

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.) oraz 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, ze zm.) oraz po stwierdzeniu, że plan miejscowy będący przedmiotem niniejszej uchwały, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń, Rada Miejska w Gostyniu uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** W związku z Uchwałą Nr XXVII/410/13 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 10 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ul. Kolejowej i osiedla Gawrony oraz ul. Stanisława Helsztyńskiego, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ul. Kolejowej i osiedla Gawrony oraz ul. Stanisława Helsztyńskiego” opracowany w skali 1: 500, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) szerokości działki budowlanej – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi, z której odbywać się będzie obsługa komunikacyjna tej działki;
- 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki budowlanej;
- 3) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię:

- a) w której ściana frontowa projektowanego budynku o funkcjach wynikających z przeznaczenia musi być umieszczona w co najmniej 80% swojej długości, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej teren, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, wykusz, schody, taras, pochylnia, rampa, gzyms, okap dachu oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię,
  - b) którą dla towarzyszących budynków gospodarczo-garażowych należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, wykusz, schody, taras, pochylnia, rampa, gzyms, okap dachu oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię;
  - 6) zabudowie mieszkaniowo-usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową, w tym jednorodzinną lub wielorodzinną, zabudowę usługową lub zabudowę o przenikających się funkcjach mieszkaniowej i usługowej, pod warunkiem zachowania parametrów i wskaźników określonych w Rozdziale 3;
  - 7) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych lub garaż;
  - 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 10°.

### § 3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenu, oznaczone symbolami określonymi w § 4.

### § 4. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
- 3) **ZP/U** – tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług;
- 4) **KP/ZP** – tereny parkingów w zieleni urządzonej;
- 5) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 6) **E** – tereny infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 7) **KG** – tereny garaży;
- 8) **KDL** – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 9) **KDD** – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 10) **KDjx** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych.

## Rozdział 2.

### Ustalenia szczegółowe dotyczące całego obszaru planu

#### § 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi oraz nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy:

- a) gzymsów i okapów na wysokości powyżej parteru – do 0,5 m,
  - b) balkonów, wykuszy, schodów, tarasów, pochylni i ramp – do 1,3 m,
  - c) innych detali wystroju architektonicznego (przedsionków, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach) – do 1,5 m,
  - d) inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 3) od strony dróg ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych;
  - 4) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
  - 5) na terenach oznaczonych symbolem MU zezwala się na lokalizację budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych;
  - 6) dla istniejących budynków o wysokości i geometrii dachów oraz pokryciu dachu innym niż wskazana w ustaleniach planu, dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie i przebudowie głównej bryły budynku;
  - 7) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub stromych jednospadowych dla zabudowy oficynowej i gospodarczo-garażowej;
  - 8) ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachu dwuspadowego lub wielospadowego z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze czerwonym, brązowym lub grafitowym bądź z blachy miedzianej lub tytanowo-cynkowej z zastrzeżeniem pkt 9;
  - 9) ustala się obowiązek zastosowania pokrycia dachu nowej zabudowy lokalizowanej w pierzei ul. Kolejowej oraz na terenie jednostek: 3MU, 4MU i 5MU w kolorze czerwonym;
  - 10) w zakresie lokalizowania nośników reklamowych, z zastrzeżeniem § 7 pkt 3 lit. f, obowiązują następujące ustalenia:
    - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MU dopuszcza się realizację nośników reklamowych o powierzchni do 10% powierzchni elewacji budynku,
    - b) dla terenów oznaczonych symbolami: 2MU, 1MW/U, 2MW/U, 1ZP/U dopuszcza się realizację nośników reklamowych o powierzchni do 5,0 m<sup>2</sup>,
    - c) dla terenów oznaczonych symbolami: 3MU, 4MU, 5MU, 1E i 1 KDjx dopuszcza się realizację nośników reklamowych o powierzchni do 2,0 m<sup>2</sup>,
    - d) ustala się zakaz realizacji nośników reklamowych na terenie oznaczonym symbolami: 1ZP, 2ZP, 1KP/ZP, 2KP/ZP, 1KG.

#### **§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów objętych opracowaniem planu, należy zachować następujące dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU) oraz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami (MW/U) – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) w przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej (MU, MW/U) należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych;
- 2) dla prowadzonej działalności oraz funkcjonujących dróg ustala się nakaz dotrzymania standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 3) dla wszelkich ingerencji w środowisko gruntowo-wodne dla potrzeb lokalizacji obiektów budowlanych i budowli ustala się nakaz prowadzenia ich z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym ograniczeń wynikających z lokalizacji części obszaru objętego planem w strefie ochronnej obejmującej teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej dla miasta Gostynia;
- 4) w zakresie ochrony powietrza:

- a) ustala się nakaz pozyskiwania energii cieplnej przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi,
  - b) dopuszcza się stosowanie systemów wykorzystujących źródła czystej energii, w szczególności takie jak: kolektory słoneczne i energię elektryczną;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami:
- a) ustala się gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Gostyń i przepisami odrębnymi,
  - b) zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :**

- 1) na rysunku planu oznaczono granicę historycznego założenia urbanistycznego miasta Gostynia wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 53 decyzją Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 27.01.1956 r.; ograniczenia zawarte w tej decyzji obejmują tereny: 3MU, 4MU, 2ZP, 5MU, 2KDD, 1KDjx i 1E;
- 2) na rysunku planu oznaczono obiekty budowlane ujęte w gminnej ewidencji zabytków (zlokalizowane przy ul. Kolejowej nr: 22, 24, 26, 27, 30), w odniesieniu do których na wniosek organu ochrony zabytków ustala się:
  - a) przedmiot ochrony:
    - charakterystyczne bryły zabytkowych budynków, kształty dachów,
    - rozwiązania architektoniczne, tradycyjny materiał,
    - historyczny wystrój elewacji,
  - b) cel ochrony – zachowanie tradycyjnych gabarytów i rozwiązań architektonicznych,
  - c) dopuszcza się zmiany brył budynków, nie powodujące uszczerbku na obiekcie, polegające na rozbudowie, nadbudowie, zmianie kształtu dachu, również zmiany elewacji;
- 3) obszar opracowania planu położony jest w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, w granicach której, na wniosek organu ochrony zabytków, obowiązują następujące ustalenia:
  - a) należy stosować materiały tradycyjne dla historycznego założenia miejskiego Gostynia,
  - b) dla nowej zabudowy, przebudowy i nadbudowy: wysokość budynków, kształt dachu, rodzaj pokrycia, podziały i wystrój elewacji, stolarkę okienną i drzwiową należy dopasować do zabudowań typowych dla tej części miasta,
  - c) wygląd obiektów małej architektury, w tym koszy na śmieci, kwietników, ławek, stojaków rowerowych, oświetlenia należy dostosować do zabytkowego charakteru otoczenia,
  - d) wygląd urządzeń infrastruktury naziemnej, w tym hydrantów, skrzynek na budynkach należy dostosować do historycznej zabudowy,
  - e) nie należy umieszczać na elewacjach eksponowanych kominów ogrzewania gazowego, klimatyzatorów, anten satelitarnych oraz innych elementów instalacji,
  - f) wygląd i kształt nośników reklamowych powinien nawiązywać do historycznej zabudowy oraz być podporządkowany walorom budynku, w szczególności nie dopuszcza się montażu wyświetlaczy LED, płacht rozwieszonych między budynkami, tablic i paneli podświetlanych o wymiarach większych niż 500 x 60 cm, reklam charakteryzujących się nadmiarem form i kolorów;
- 4) na obszarze opracowania planu nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z tym nie ustala się zasad ich ochrony.

**§ 8.** Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych: na obszarze opracowania planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania.

**§ 9.** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: ustala się szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, określone w Rozdziale 3 oraz na rysunku planu.

**§ 10.** Granice i sposoby 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:

- 1) obszar opracowania planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 308 „Zbiornik międzymorenowy rzeki Kania”, w granicach którego przy realizacji nowych inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne uwzględniające wymogi ochrony wód podziemnych;
- 2) na rysunku planu zaznaczono granicę strefy ochronnej obejmującej teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej dla miasta Gostynia, w której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze opracowania planu nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z tym nie ustala się ich granic i sposobów zagospodarowania.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w przypadku przeprowadzania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych należy zachować ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
- 2) ustala się minimalną szerokość nowo wydzielonych działek:
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU) – 10 m,
  - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami (MW/U) – 40 m,
  - c) dla terenu zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług (ZP/U) – 20 m,
  - d) dla terenów parkingów w zieleni urządzonej (KP/ZP) – 25 m,
  - e) dla terenów zieleni urządzonej (ZP) – 15 m,
  - f) dla terenu infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki (E) – 10 m,
  - g) dla terenu garaży (KG) – 3 m;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący 70°-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub na zakończeniach dojazdów.

**§ 12.** Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 13.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) wszystkie tereny w granicach planu będą obsługiwane komunikacyjnie z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych w granicach opracowania lub poza granicami opracowania;
- 2) w obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
  - a) dla lokali mieszkalnych – min. 1 stanowisko dla każdego lokalu, wliczając miejsca postojowe w garażach,
  - b) dla obiektów i lokali usługowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem lit. d,

- c) powierzchnia użytkowa, o której mowa w lit. b dotyczy części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja,
- d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MU oraz MW/U, w przypadku braku technicznych możliwości zapewnienia miejsc parkingowych lub w przypadku, gdyby spełnienie wymagań określonych w lit. a – c uniemożliwiało realizację przebudowy, rozbudowy lub budowy nowych budynków spełniających pozostałe ustalenia planu, dopuszcza się realizację inwestycji, dla których miejsca postojowe zostaną zlokalizowane poza granicami działki, w szczególności na parkingach publicznych wydzielonych w pasach dróg, lub zapewnione w ramach umowy z podmiotem dysponującym takimi miejscami;
- 3) obsługę poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej należy realizować z sieci zlokalizowanych w przyległych ulicach;
  - 4) kierunki budowy i rozbudowy sieci uzbrojenia technicznego należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju sieci, na warunkach określonych z zarządcą sieci;
  - 5) wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami;
  - 6) zezwala się na lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem;
  - 7) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia technicznego kolidujących z projektowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez ich właściciela, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) w zakresie zaopatrzenia w wodę – ustala się powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci wodociągowej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę, remont istniejącej sieci wodociągowej;
  - 9) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków – ustala się powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym systemem kanalizacji sanitarnej;
  - 10) odprowadzenie ścieków z obiektów usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tej sieci;
  - 11) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych – ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
  - 12) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – ustala się powiązanie terenu objętego planem z systemem zasilania poprzez rozbudowę istniejących linii kablowych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych; ustala się zakaz rozbudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych;
  - 13) w zakresie sieci telekomunikacyjnej – ustala się rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej podziemnej na warunkach określonych przez jej właściciela;
  - 14) w zakresie sieci gazowej – ustala się powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci gazowej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę, remont istniejącej sieci gazowej;
  - 15) dla zaopatrzenia w energię cieplną ustala się wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem § 6 pkt 4.

**§ 14.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów : na obszarze opracowania planu nie występują obszary tymczasowego zagospodarowania i użytkowania, w związku z tym nie ustala się sposobów i terminów ich zagospodarowania.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów**

**§ 15.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MU :

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- a) zabudowę należy lokalizować jako zwartą zgodnie z poniższymi zasadami:
- co najmniej jedna ściana boczna budynku zlokalizowana jest bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią i przylega do istniejącej lub projektowanej zabudowy,
  - budynek powinien zajmować całą szerokość frontu działki z dopuszczeniem przejazdu bramowego lub pozostawiać od 3 m do 4 m przejazdu,
- b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, budynki gospodarczo-garażowe,
- c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>,
- d) powierzchnia zabudowy – maks. 80% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- min. 0,5,
  - maks. 3,2,
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni działki budowlanej,
- g) wysokość zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 12 m,
  - dla budynków gospodarczo-garażowych – 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie wyżej niż 7,5 m,
- h) geometria dachów dla głównej bryły budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych:
- kalenicę i okap należy sytuować równoległe do ulicy,
  - dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe, w tym dachy mansardowe,  
o nachyleniu od 20° do 60°,
- i) w głównej bryle dachu dopuszcza się lokalizację kafrów, naczółków, lukarn oraz zwieńczeń fragmentów elewacji wysuniętych powyżej linii gzymsu o kącie nachylenia do 35° i kalenicy usytuowanej poprzecznie do głównej bryły dachu oraz o łącznej rozpiętości tych elementów nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej,
- j) geometria dachów budynków gospodarczo-garażowych – dachy jednospadowe lub dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – zgodnie z § 13;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

**§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MU :**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
- b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, budynki gospodarczo-garażowe,
- c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 400 m<sup>2</sup>,
- d) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- min. 0,1,
  - maks. 2,0,

- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,
  - g) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 12,0 m,
    - budynku gospodarczo-garażowego – maks. 6,0 m,
  - h) geometria dachów dla głównej bryły budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych – dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe, w tym dachy mansardowe, o nachyleniu od 20° do 60°,
  - i) geometria dachów dla budynków gospodarczo-garażowych – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – zgodnie z § 13;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

**§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MU :**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowę od ul. Kolejowej należy lokalizować jako zwartą zgodnie z poniższymi zasadami:
    - co najmniej jedna ściana boczna budynku zlokalizowana jest bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią i przylega do istniejącej lub projektowanej zabudowy,
    - budynek powinien zajmować całą szerokość frontu działki z dopuszczeniem przejazdu bramowego lub pozostawiać od 3 m do 4 m przejazdu,
  - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy w bocznych granicach działek od strony drogi 1KDL,
  - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, budynki gospodarczo-garażowe,
  - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>,
  - e) powierzchnia zabudowy – maks. 70%,
  - f) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - min. 0,1,
    - maks. 2,8,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10%,
  - h) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 12 m,
  - i) geometria dachów dla głównej bryły budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych – dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe, w tym dachy mansardowe, o nachyleniu od 20° do 60°,
  - j) kalenicę i okap dachów budynków usytuowanych od ul. Kolejowej należy sytuować równoległe do ulicy,
  - k) w głównej bryle dachu dopuszcza się lokalizację kafrów, naczółków, lukarn oraz zwieńczeń fragmentów elewacji wysuniętych powyżej linii gzymsu o kącie nachylenia do 35° i kalenicy usytuowanej poprzecznie do głównej bryły dachu oraz o łącznej rozpiętości tych elementów nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej,
  - l) geometria dachów dla budynków gospodarczo-garażowych – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – zgodnie z § 13;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

**§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MU :**



- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, budynki gospodarczo-garażowe o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 60 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 250 m<sup>2</sup>,
  - c) powierzchnia zabudowy – maks. 90%,
  - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - min. 0,25,
    - maks. 3,6,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5%,
  - f) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 12 m,
    - budynku gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 6 m,
  - g) geometria dachów dla głównej bryły budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych – dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe, w tym dachy mansardowe, o nachyleniu od 20° do 60°,
  - h) geometria dachów dla budynków gospodarczo-garażowych – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – zgodnie z § 13;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

**§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolami **5MU** :**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek,
  - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, budynki gospodarczo-garażowe,
  - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 900 m<sup>2</sup>,
  - d) powierzchnia zabudowy – maks. 70%,
  - e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - min. 0,1,
    - maks. 2,8,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10%,
  - g) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 12 m,
  - h) geometria dachów dla głównej bryły budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe, w tym dachy mansardowe, o nachyleniu od 20° do 60°,
  - i) w głównej bryle dachu dopuszcza się lokalizację kafrów, naczółków, lukarn oraz zwieńczeń fragmentów elewacji wysuniętych powyżej linii gzymsu o kącie nachylenia do 35° i kalenicy usytuowanej poprzecznie do głównej bryły dachu oraz o łącznej rozpiętości tych elementów nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej,

j) geometria dachów dla budynków gospodarczo-garażowych – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – zgodnie z § 13;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

**§ 20.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW/U i 2MW/U** :

1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację usług w parterze lub piwnicy budynku mieszkalnego wielorodzinnego,

b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>,

d) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- min. 0,1,

- maks. 3,0,

f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej,

g) wysokość zabudowy – maks. 16 m,

h) geometria dachów – dachy dwuspadowe, wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30°-45° lub dachy płaskie;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – zgodnie z § 13;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

**§ 21.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP/U** :

1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług;

2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 700 m<sup>2</sup>,

c) powierzchnia zabudowy – maks. 10%,

d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- min. 0,0,

- maks. 0,1,

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20%,

f) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie wyżej niż 6 m,

g) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych,

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – zgodnie z § 13;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

**§ 22.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KP/ZP i 2KP/ZP** :

1) przeznaczenie terenu – tereny parkingów w zieleni urządzonej;

2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy,
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 1000 m<sup>2</sup>,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20%;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – zgodnie z § 13;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

**§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP i 2ZP:**

1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej;

2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- a) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej,
- b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia sportu i rekreacji, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, place zabaw, dojścia i dojazdy,
- c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 500 m<sup>2</sup>,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60%;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – zgodnie z § 13;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

**§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E :**

1) przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;

2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 100 m<sup>2</sup>;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – zgodnie z § 13;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

**§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KG:**

1) przeznaczenie terenu – tereny garaży;

2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, dojścia i dojazdy,
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 25 m<sup>2</sup>,
- c) powierzchnia zabudowy – maks. 80%,
- d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - min. 0,2,
  - maks. 0,8,

e) powierzchnia biologicznie czynna – dopuszcza się 0% powierzchni działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie wyżej niż 3 m,

g) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – zgodnie z § 13;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

**§ 26.** Ustalenia dla terenu komunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** :

- 1) przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) szczegółowe parametry zagospodarowania dróg określone zostaną w opracowaniach branżowych,
  - c) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego, lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych.

**§ 27.** Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolami: **1KDD i 2KDD** :

- 1) przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) szczegółowe parametry zagospodarowania dróg określone zostaną w opracowaniach branżowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego, lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych.

**§ 28.** Ustalenia dla terenu komunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDjx** :

- 1) przeznaczenie terenu – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) szerokości publicznych ciągów pieszo-jezdnych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) szczegółowe parametry zagospodarowania publicznych ciągów pieszo-jezdnych określone zostaną w opracowaniach branżowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) przestrzeń publicznych ciągów pieszo-jezdnych może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 29.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów:

- 1) **MU** – 30%;
- 2) **MW/U** – 30%;
- 3) **ZP/U** – 30%;
- 4) **KP/ZP** – 1%;
- 5) **ZP** – 1%;
- 6) **E** – 1%;
- 7) **KG** – 1%;
- 8) **KDL** – 1%;
- 9) **KDD** – 1%;
- 10) **KDjx** – 1%.

**Rozdział 4.**  
**Ustalenia końcowe**

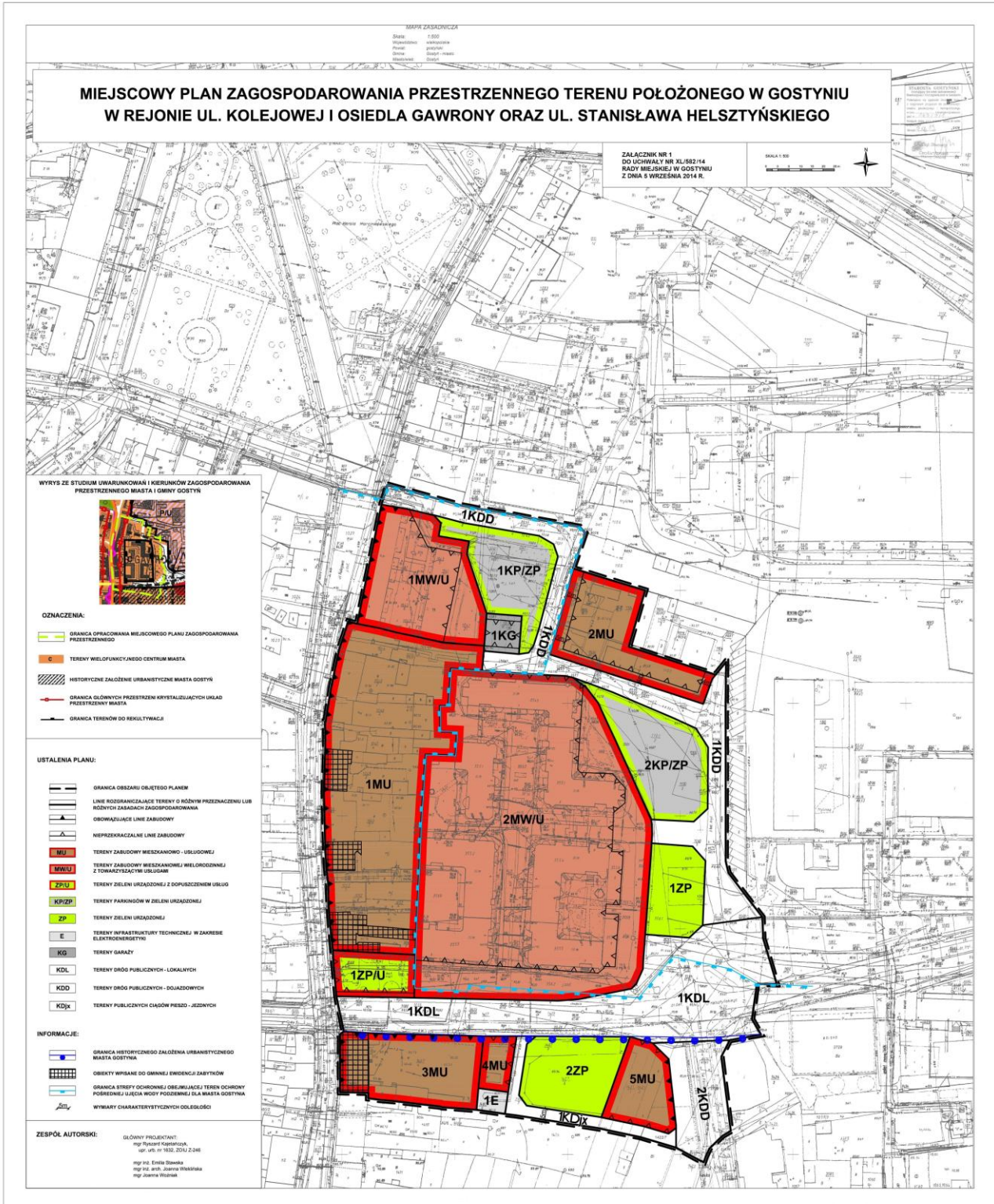
**§ 30.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.

**§ 31.** W granicach opracowania planu tracą moc ustalenia Uchwały Nr XXVI/346/04 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 9 lipca 2004 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar w granicach ulic: Kolejowa, 1 Maja, Tkacka, Kościelna, Wolności, dalej wzdłuż torów kolejowych do placu Karola Marcinkowskiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
(-) Jerzy Woźniakowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XL/582/14  
 Rady Miejskiej w Gostyniu  
 z dnia 5 września 2014 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XL/582/14  
Rady Miejskiej w Gostyniu  
z dnia 5 września 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ul. Kolejowej i osiedla Gawrony oraz ul. Stanisława Helsztyńskiego**

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.) Rada Miejska w Gostyniu rozstrzyga, co następuje:

do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ul. Kolejowej i osiedla Gawrony oraz ul. Stanisława Helsztyńskiego, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie wniesiono uwag.

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XL/582/14  
Rady Miejskiej w Gostyniu  
z dnia 5 września 2014 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w projekcie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gostyniu w rejonie ul. Kolejowej i osiedla Gawrony oraz ul. Stanisława Helsztyńskiego, 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, ze zm.) 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) budowa sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) budowa sieci wodociągowej;
- 3) budowa ciągu pieszo-jednego.

§ 2. Realizacja inwestycji, o których mowa w § 1 ust. 1 ustalona będzie według kryteriów i zasad przyjętych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Gostyń na lata 2014-2023.

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