

UCHWAŁA NR//
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU
z dnia r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic:
Wielkopolskiej i Ignacego Paderewskiego w Gostyniu oraz w części Brzezia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 662) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z uchwałą nr VI/57/24 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 24 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Wielkopolskiej i Ignacego Paderewskiego w Gostyniu oraz w części Brzezia, Rada Miejska w Gostyniu uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Wielkopolskiej i Ignacego Paderewskiego w Gostyniu oraz w części Brzezia, zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż jest on zgodny z ustaleniami Planu ogólnego gminy Gostyń.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna opracowana w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” – stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gostyniu o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne utworzone dla planu w postaci dokumentu elektronicznego – stanowiące załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje, niezależnie od ich proporcji;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu 12°;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej dopuszcza się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku, wiaty lub pylonu reklamowego;
- 5) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi.

§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami 1MNW-U, 2MNW-U;
- 3) teren usług, oznaczony symbolem 1U;
- 4) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD;
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP.

§4. W planie nie ustala się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu ze względu na brak terenów wymagających takich ustaleń;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak terenów wymagających takich ustaleń;

- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak terenów wymagających takich ustaleń;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak terenów i obiektów wymagających takich ustaleń;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 6) obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków, wiat i pylonów reklamowych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) tablic informacyjnych,
 - b) szyldów o maksymalnej powierzchni do 5 m² na jednej działce budowlanej na terenach 1MNW-U, 2MNW-U i 1U,
 - c) pylonów reklamowych na terenie 1U o maksymalnej wysokości 12 m,
 - d) obiektów małej architektury;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b i lit. c,
 - b) blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
- 4) wskazane w §7 pkt 12, §8 pkt 12, §9 pkt 8 minimalne powierzchnie działek nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, a także na uzupełnienie lub powiększenie sąsiedniej nieruchomości.

§6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach MNW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 308 – Zbiornik międzymorenowy rzeki Kani, poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z §16 pkt 7 i 8 oraz poprzez zachowanie przepisów odrębnych;
- 6) dopuszczenie wprowadzania zieleni na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg publicznych, z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

§7. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) lokalizację na działce budowlanej maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku gospodarczo-garażowego i jednej wiaty;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego – 60 m²;
- 4) maksymalną powierzchnię wiaty – 50 m²;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9;
- 6) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
- 9) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – 5,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) wiat – 4,0 m;
- 10) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° (nie dotyczy przekryć lukarn, kaferków, wykuszy, ryzalitów i ganków) lub płaskie,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat – strome o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° lub płaskie;

- 11) lokalizację w granicach działki budowlanej miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
- 13) obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) 1MNW z drogi publicznej dojazdowej 1KDD oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) 2MNW z dróg publicznych dojazdowych 1KDD i 2KDD, w tym poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR,
 - c) 3MNW z dróg publicznych dojazdowych 1KDD i 2KDD, w tym poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR i 3KR,
 - d) 4MNW z dróg publicznych dojazdowych 1KDD i 2KDD, w tym poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - e) 5MNW z dróg publicznych dojazdowych 2KDD, 3KDD i 4KDD, w tym poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej 4KR i 5KR,
 - f) 6MNW z dróg publicznych dojazdowych 2KDD i 4KDD, w tym poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej 5KR i 6KR,
 - g) 7MNW z dróg publicznych dojazdowych 2KDD i 4KDD, w tym poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej 6KR oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - h) 8MNW z dróg publicznych dojazdowych 3KDD i 4KDD, w tym poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej 7KR oraz z dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu,
 - i) 9MNW z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 14) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym;
- 15) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.

§8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) lokalizację na działce budowlanej maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego, jednego budynku usługowego, jednego budynku gospodarczo-garażowego i jednej wiaty;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w zabudowie wolnostojącej;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego – 60 m²;
- 4) maksymalną powierzchnię wiaty – 50 m²;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2;
- 6) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
- 9) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 10,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – 5,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) wiat – 6,0 m;
- 10) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych – strome o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° (nie dotyczy przekryć lukarn, kaferków, wykuszy, ryzalitów i ganków) lub płaskie,
 - b) budynków usługowych, budynków gospodarczo-garażowych i wiat – strome o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° lub płaskie;
- 11) lokalizację w granicach działki budowlanej miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
- 13) obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych dojazdowych 1KDD i 2KDD, w tym poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR;

- 14) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym i mieszkalno-usługowym;
- 15) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 16) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m².

§9. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację na działce budowlanej budynków usługowych i wiat;
- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) obiektów usługowych – 10,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) wiat – 6,0 m;
- 6) geometrię dachów – strome o kącie nachylenia połaci od 15° do 45° lub płaskie;
- 7) lokalizację w granicach działki budowlanej miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;
- 9) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej dojazdowej 2KDD poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 10) zakaz lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego.

§10. Dla terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli i urządzeń budowlanych związanych z funkcją terenu,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania.

§11. Dla terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli i urządzeń budowlanych związanych z funkcją terenu,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

§12. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) placów zabaw,
 - b) wiat,
 - c) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 3) powierzchnię zadaszenia wiaty nie większą niż 50 m²;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy – 4,0 m;
- 6) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
- 7) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 8) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania.

§13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 20 m;
- 2) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°;
- 3) minimalną powierzchnię działki budowlanej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

§14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy nakazuje się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie

- z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie terenu pasów technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych napowietrznych średniego napięcia 15 kV, o szerokości 14,0 m, tj. po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii, w ramach których obowiązują w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym do czasu skablowania linii;
 - 3) w przypadku przebudowy na kablową linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV przestaje obowiązywać określony dla niej pas technologiczny;
 - 4) zapewnienie właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc do parkowania w budynkach i wiatkach.

§16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych;

10) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych,
- c) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych,
- d) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) dla zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych nakaz stosowania paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§17. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

§18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.

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