

UCHWAŁA NR XVI/199/25
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU

z dnia 17 lipca 2025 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Jędrzeja Moraczewskiego, Dusińskiej, Poznańskiej w Gostyniu oraz w Dusinie – część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałą nr III/23/24 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Jędrzeja Moraczewskiego, Dusińskiej, Poznańskiej w Gostyniu oraz w Dusinie, Rada Miejska w Gostyniu uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Jędrzeja Moraczewskiego, Dusińskiej, Poznańskiej w Gostyniu oraz w Dusinie – część A, zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna opracowana w skali 1:2000, 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;
- 6) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartych szpalerach.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U;
- 3) teren usług, oznaczony symbolem 1U;
- 4) teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem 1KDR;
- 5) teren drogi publicznej głównej, oznaczony symbolem 1KDG;

- 6) teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony symbolem 1KDZ;
- 7) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony symbolem 1KDL;
- 8) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD;
- 9) teren gruntów ornych oraz upraw, oznaczony symbolem 1RNR;
- 10) 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak terenów wymagających takich ustaleń;
- 3) 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 5) 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) nakaz sytuowania obiektów budowlanych na terenach 1MN, 2MN, 1MNW-U, 1U, 1ZP od zewnętrznej krawędzi jezdni obwodnicy Gostynia w ciągu drogi krajowej nr 12 w odległościach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) tablic informacyjnych,
 - b) szyldów o maksymalnej powierzchni do 5 m² na jednej działce budowlanej na terenach MNW-U i U,
 - c) pylonów reklamowych na terenach MNW-U i U o maksymalnej wysokości 12 m,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) dojść, dojazdów;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b i lit. c,
 - b) blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
- 5) wskazane w §8 pkt 13, §9 pkt 12, §10 pkt 8 minimalne powierzchnie działek nie dotyczą wydzielania działek pod dojścia, dojazdy, 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 MN 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 terenów 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 1KDG, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 9KDD, 13KDD oraz części terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 1U, 1KDR, 1KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 8KDD, 10KDD w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 308 – Zbiornik międzymorenowy rzeki Kani, poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z § 21 pkt 7 i 8 oraz poprzez zachowanie przepisów odrębnych;
- 6) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu 1RNR oraz części terenów 1MNW-U, 1U, 1KDR, 1KDG, 1KDZ, 1KDL, 11KDD, 12KDD, 1ZP przepisów odrębnych w zakresie ochrony Obszaru Chronionego Krajobrazu „Krzywińsko-Osiecki wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra”;
- 7) dopuszczenie wprowadzania zieleni na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg publicznych, z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 8) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 9) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz terenów 1MNW-U i 1U.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, w granicach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych: Dusina 9 (AZP 63-28/41), Dusina 22 (AZP 63-28/54), Dusina 23 (AZP 63-28/55), oznaczonych na rysunku planu, ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas wszelkich prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

§ 8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN 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 lub bliźniaczej;
- 3) lokalizację budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego – 60 m²;
- 5) maksymalną powierzchnię wiaty – 50 m²;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9;
- 7) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
- 10) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: 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: 4,0 m;
- 11) 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;
- 12) 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;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 400 m² dla zabudowy bliźniaczej na terenach 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN,
 - c) 350 m² dla zabudowy bliźniaczej na terenie 1MN;
- 14) obsługę komunikacyjną terenów:
- a) 1MN z drogi publicznej dojazdowej 1KDD,
 - b) 2MN z dróg publicznych dojazdowych 1KDD i 2KDD,
 - c) 3MN z dróg publicznych dojazdowych 2KDD i 3KDD,
 - d) 4MN z dróg publicznych dojazdowych 3KDD, 4KDD i 5KDD,
 - e) 5MN z drogi publicznej dojazdowej 4KDD, 5KDD i 8KDD,
 - f) 6MN z dróg publicznych dojazdowych 8KDD, 9KDD i 10KDD,
 - g) 7MN z dróg publicznych dojazdowych 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD i 10KDD,
 - h) 8MN z dróg publicznych dojazdowych 7KDD i 10KDD;
- 15) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym;
- 16) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-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 gospodarczo-garażowego, budynków usługowych i wiat;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w zabudowie wolnostojącej;
- 3) lokalizację strefy zieleni izolacyjnej na terenie 1MNW-U o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego – 60 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: 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: 6,0 m;
- 10) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 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:
- a) 1000 m² na terenie 1MNW-U,
 - b) 800 m² na terenach 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U;
- 13) obsługę komunikacyjną terenów:
- a) 1MNW-U z drogi publicznej głównej 1KDG oraz z dróg publicznych dojazdowych 1KDD i 13KDD,
 - b) 2MNW-U z drogi publicznej głównej 1KDG oraz z dróg publicznych dojazdowych 1KDD, 2KDD i 3KDD,
 - c) 3MNW-U z drogi publicznej głównej 1KDG oraz z dróg publicznych dojazdowych 3KDD, 5KDD i 6KDD,
 - d) 4MNW-U z drogi publicznej głównej 1KDG oraz z dróg publicznych dojazdowych 6KDD i 7KDD;
- 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 600 m² na terenie 1MNW-U;
- 17) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m² na terenach 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U.

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

- 1) lokalizację na działce budowlanej obiektów 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: 12,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) wiat: 6,0 m;
- 6) geometrię dachów: strome o kącie nachylenia połaci od 20° 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 zbiorczej 1KDZ;
- 10) zakaz lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego;
- 11) zakaz lokalizacji usług, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

§ 11. Dla terenu drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDR ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budowli i urządzeń budowlanych związanych z funkcją terenu,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12. Dla terenu drogi publicznej głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDG ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

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

§ 13. Dla terenu drogi publicznej zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

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

§ 14. Dla terenu drogi publicznej lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

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

§ 15. Dla terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD 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 na terenach 1KDD, 3KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 9KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD.

§ 16. Dla terenu gruntów ornych oraz upraw, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RNR ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie rolniczego użytkowania i zagospodarowania terenu;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej zbiorczej 1KDZ oraz z drogi publicznej dojazdowej 12KDD.

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

- 1) lokalizację zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania;

- 4) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej lokalnej IKDL oraz drogi publicznej dojazdowej IKDD.

§ 18. 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.

§ 19. 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 obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym do czasu skablowania linii;
- 3) 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.

§ 20. 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 wiatach.

§ 21. 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 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.

§ 22. 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.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

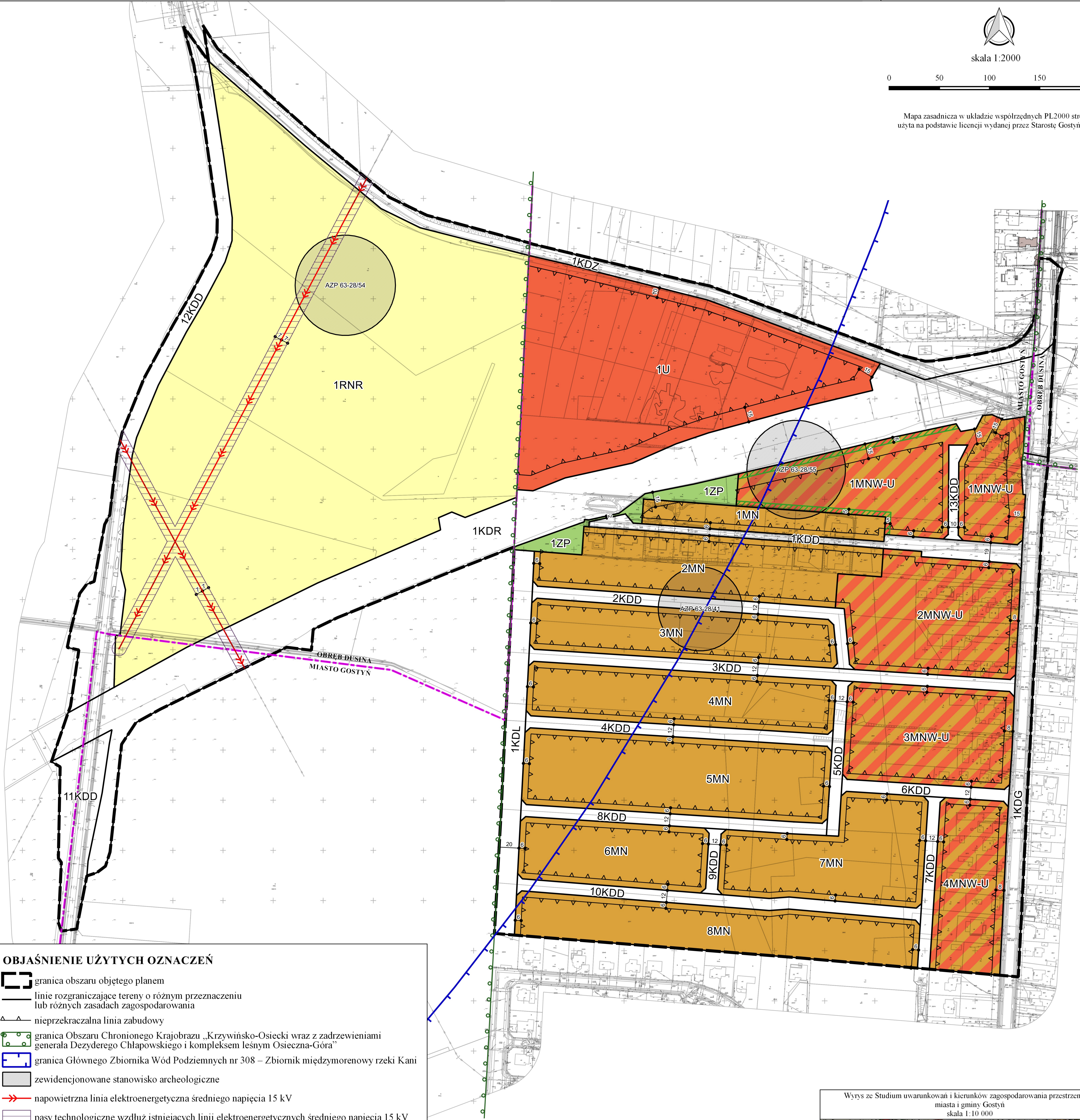
Mateusz Matysiak



skala 1:2000

0 50 100 150 200 m

Mapa zasadnicza w układzie współrzędnych PL2000 strefa 6
użyta na podstawie licencji wydanej przez Starostę Gostyńskiego



OBJAŚNIENIE UŻYTYCH OZNACZEŃ

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Krzywińsko-Osiecką wraz z zadrzewieniami generała Dezyderya Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra”
- granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 308 – Zbiornik międzymorenowy rzeki Kani
- zewidencjonowane stanowisko archeologiczne
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- pasy technologiczne wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV
- granica obszarów geodezyjnych
- strefa zieleni izolacyjnej
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNW-U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- U teren usług
- KDR teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego
- KDG teren drogi publicznej głównej
- KDZ teren drogi publicznej zbiorczej
- KDL teren drogi publicznej lokalnej
- KDD tereny dróg publicznych dojazdowych
- RNR teren gruntów ornych oraz upraw
- ZP teren zieleni urządzonej

- granica obszaru objętego planem
- M2 tereny budownictwa mieszkaniowego ekstensywnego
- MU tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami
- grunty orne
- kierunek przebiegu obwodnicy drogowej miasta Gostynia
- granica Obszaru Chronionego Krajobrazu

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
miasta i gminy Gostyn
skala 1:10 000



Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Jędrzeja Moraczewskiego, Dusińskiej, Poznańskiej w Gostyniu oraz w Dusinie – część A 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 2024 r. poz. 1130 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 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 Ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.) Rada Miejska w Gostyniu stwierdza, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje;
- 3) dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w planie, będzie się odbywać poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/199/25
Rady Miejskiej w Gostyniu
z dnia 17 lipca 2025 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

DO UCHWAŁY NR XVI/199/25 RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU z dnia 17 lipca 2025 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Jędrzeja Moraczewskiego, Dusińskiej, Poznańskiej w Gostyniu oraz w Dusinie – część A

Burmistrz Gostynia przystąpił do opracowania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Jędrzeja Moraczewskiego, Dusińskiej, Poznańskiej w Gostyniu oraz w Dusinie, w związku z Uchwałą Nr III/23/24 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 20 czerwca 2024 r.

W toku procedury sporządzenia miejscowego planu, w celu usprawnienia procesu planistycznego, dokonano podziału obszaru opracowania na część A i część B.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Jędrzeja Moraczewskiego, Dusińskiej, Poznańskiej w Gostyniu oraz w Dusinie – część A obejmuje teren o powierzchni ok. 52,76 ha.

Na części przedmiotowego obszaru obowiązywały ustalenia Uchwały Nr XIV/101/99 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 27 sierpnia 1999 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gostynia.

Zasadność opracowania planu wynika z potrzeby ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania przedmiotowego obszaru, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawnymi, ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych w obszarze planu oraz w jego sąsiedztwie. Celem sporządzenia planu jest również wyznaczenie układu komunikacyjnego na terenach zlokalizowanych pomiędzy ulicą Poznańską a obwodnicą miasta Gostynia realizowaną w ciągu drogi krajowej nr 12, umożliwiającego zaktywizowanie terenu.

Zgodnie z polityką przestrzenną przyjętą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gostyń obszar objęty planem przeznaczony jest pod tereny budownictwa mieszkaniowego ekstensywnego, oznaczone symbolem M2, tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczone symbolem MU oraz grunty orne. Ponadto na przedmiotowym obszarze wyznaczono przebieg obwodnicy drogowej miasta Gostynia. Zgodnie z ustaleniami Studium wskazane propozycje przebiegu nowych dróg należy traktować jako kierunek rozwoju sieci komunikacyjnej. Szczegółowy przebieg poszczególnych dróg określony zostanie w stosownych decyzjach administracyjnych lub w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obszar planu obejmuje grunty leśne niestanowiące własności Skarbu Państwa. Dla przedmiotowych gruntów uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne podczas procedury uchwalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gostynia, zatwierdzonego uchwałą Nr XLVIII/245/94 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 6 maja 1994 r.

Przedmiotem ustaleń planu dotyczących przeznaczenia terenu są: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, teren usług, oznaczony symbolem 1U, teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem 1KDR, teren drogi publicznej głównej, oznaczony symbolem 1KDG, teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony symbolem 1KDZ, teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony symbolem 1KDL, tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD teren gruntów ornych oraz upraw, oznaczony symbolem 1RNR oraz teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP. W związku z powyższym miejscowy plan stanowi realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, obejmujący następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część

graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przy opracowywaniu planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie przeznaczenia poszczególnych terenów, a także określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalono zasady ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, zostały zapewnione poprzez ustalenie uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak również poprzez ustalenie zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach MN jak dla terenów mieszkaniowej jednorodzinnej oraz na terenach MNW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego. W planie nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak terenów wymagających takich ustaleń. Ustalenia planu nie naruszają prawa własności – funkcje terenu wyznaczono uwzględniając istniejące uwarunkowania własnościowe.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, zostały zapewnione poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego).

Uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej oraz wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, poprzez dopuszczenie budowy nowych sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, został zapewniony poprzez zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń informujących o poszczególnych etapach procedury planistycznej w Urzędzie Miejskim - na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej gminy oraz w prasie lokalnej, jak również poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Całość dokumentacji w trakcie procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ww. ustawy.

Ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukazało się w prasie, na stronie internetowej urzędu oraz na tablicy ogłoszeń dnia 24 czerwca 2024 r. Zawiadomiono pisemnie organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu, organy administracji rządowej i samorządowej oraz jednostki organizacyjne o możliwości składania wniosków do planu. Złożone wnioski zostały rozpatrzone przez Burmistrza Gostynia w trakcie sporządzania projektu planu.

Pismami z dnia 24 czerwca 2024 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w dniu 10 lutego 2025 r. Na tym etapie nie uzyskano uzgodnienia z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad. Po wprowadzeniu korekt w projekcie oraz zmian wynikających z opinii i uzgodnień, ponownie wystąpiono o opinie i uzgodnienia w dniu 15 maja 2025 r.

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje wystąpienia negatywnego oddziaływania na ochronę przyrody Obszaru Chronionego Krajobrazu „Krzywińsko-Osiecki” wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra”, co zostało wykazane w prognozie oddziaływania na środowisko dotyczącej projektu planu, wobec powyższego projekt planu nie podlegał uzgodnieniu z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w Poznaniu.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z ponownych opinii i uzgodnień, udostępniono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Miejskiego w Gostyniu oraz na stronach internetowych. W dniu 9 czerwca 2025 r. ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu, które wyznaczono w terminie od 10 czerwca 2025 r. do 9 lipca 2025 r. Ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych ukazało się na portalu informacyjnym Gostyń24.pl, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Gostyniu, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Gostyniu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 9 czerwca 2025 r. Konsultacje prowadzone były w następujących formach:

1) zbierania uwag w dniach od 10 czerwca 2025 r. do 9 lipca 2025 r.;

2) spotkania otwartego, poprzedzonego prezentacją projektu planu miejscowego, które odbyło się dnia 26 czerwca 2025 r., o godzinie 16:00, w siedzibie Urzędu Miejskiego w Gostyniu, Rynek 2, 63-800 Gostyń, w Sali Posiedzeń na pierwszym piętrze;

3) prowadzenia punktu konsultacyjnego w każdą środę w godzinach 15:30-16:00 w terminie od 11 czerwca 2025 r. do 8 lipca 2025 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Gostyniu, przy ulicy 1 Maja 1, pok. nr 16, 63-800 Gostyń.

W wyznaczonym terminie wpłynęło łącznie 6 uwag, z czego jedna podczas spotkania otwartego. Dwie uwagi zostały uwzględnione, a cztery uwagi zostały nieuwzględnione przez Burmistrza Gostynia.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Uchwalenie planu wpisuje się we wnioski jakie przedstawiono w wynikach opracowanej w 2016 r. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Gostyń oraz Uchwały Nr XVII/214/16 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na terenie miasta i gminy Gostyń.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne

Wpływy do budżetu gminy, wynikające z realizacji ustaleń planu, mogą być związane z poborem podatku od nieruchomości gruntowych, podatku od powierzchni użytkowej budynków, opłaty cywilnoprawnej i opłaty adiacenckiej w sytuacji, kiedy powstanie obowiązek takiej zapłaty.

Koszty obciążające budżet gminy mogą wystąpić w przypadku realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wykupu gruntów od prywatnych właścicieli w celu realizacji zadań własnych gminy, a także w przypadku wypłaty odszkodowań związanych z obniżeniem wartości nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Mateusz Matysiak