

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU

z dnia

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w Brzeziu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXVII/483/18 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 22 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Brzeziu, Rada Miejska w Gostyniu uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Brzeziu, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że 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 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gostyniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) 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 – załącznik nr 3.

3. Granice terenu objętego planem, wyznaczone na rysunku planu, stanowią:

- 1) od północy: południowa granica działki o nr ewidencyjnym 228/22;
- 2) od wschodu: zachodnia granica działki o nr ewidencyjnych 227/3, na odcinku wskazanym na rysunku planu;

- 3) od południa: północna granica działki o nr ewidencyjnym 267/64, na odcinku wskazanym na rysunku planu;
- 4) od zachodu: wschodnia granica działki o nr ewidencyjnym 228/16 na odcinku wskazanym na rysunku planu.

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

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek w którym dopuszcza się wydzielenie maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych oraz przeznaczenie nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku na lokale użytkowe;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki i wiaty z dopuszczeniem wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy elementów wystających poza elewację budynku tj. m.in. pochylni, spoczników oraz, na odległość nie większą niż 2,0 m, okapów, gzymsów, schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów i wykuszy;

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U;
- 2) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków i wiat z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie:
 - a) rozbiórki, przebudowy,

- b) rozbudowy, nadbudowy z zachowaniem ustaleń planu, o ile dalsze przepisy uchwały nie stanowią inaczej;
- 4) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod dojścia, dojazdy, pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
 - 5) zakaz stosowania blachy falistej jako materiału elewacji budynków;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, szyldów oraz tablic informacyjnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

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

- 1) nakaz, aby oddziaływanie z instalacji związanych z przeznaczeniem terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 308 – Zbiornik międzymorenowy rzeki Kania, poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z § 14 pkt 4, 5 oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U, kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo-usługowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie formułuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie formułuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie formułuje się ustaleń.

§ 9. Nie formułuje się ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów

górnictwych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału: 750 m²;
- 3) minimalną szerokość frontów działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału 20,0 m
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległej drogi, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału – od 70° do 110°.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. nakaz zgłoszenia do właściwego organu ruchu lotniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków wolno stojących: mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży oraz wiat;
- 4) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych oraz garaży ścianą bez okien lub drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,05 do 1,0;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;

- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych do kalenicy dachu – 10,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków usługowych do okapu dachu – 6,0 m;
 - c) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży do okapu dachu – 3,5 m,
 - d) wiat – 4,0 m;
- 9) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) dopuszczenie piwnicy jako dodatkowej kondygnacji;
- 11) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych – dachy strome od 30° do 45°,
 - b) budynków usługowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub strome od 20° do 45°;
 - c) wiat – dowolną geometrię dachów;
- 12) kolor pokrycia dachowego – odcienie: ceglasczerwony, czerwony, brązowy, szary lub czarny;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 750 m²;
- 14) obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem.

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

- 1) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych na działce budowlanej, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1,5 stanowiska postojowego na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej o funkcji usługowej w tym usług handlu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wymaganych stanowisk postojowych w budynkach i wiatkach;

- 3) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD:
 - a) przeznaczenie jako poszerzenie drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów 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) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną podłączenie do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych ustala się nakaz stosowania paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie formułuje się zasad.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.

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