

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU**  
**z dnia .....2017 r.**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego  
w Witoldowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z Uchwałą Nr XVII/215/16 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Witoldowie, Rada Miejska w Gostyniu uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Witoldowie, 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. Obszar objęty planem, którego granice określa rysunek planu, obejmuje działki położone na południe od drogi gminnej w Witoldowie, oznaczonej w obrębie geodezyjnym Gola numerem ewidencyjnym 21.

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

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°;
- 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 lub od krawędzi jezdni, w jakiej można sytuować budynki, z dopuszczeniem wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 2,0 m, m. in. okapów, gzymsów, schodów zewnętrznych, tarasów;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym.

### § 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem RU;
- 2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem RM;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 4) teren zieleni urządzonej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem ZP/MW.

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

- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) sytuowanie nowych budynków inwentarskich, na terenie oznaczonym symbolem RU, zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków inwentarskich, wyznaczoną na rysunku planu;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, z zachowaniem ustaleń planu;
- 4) dla istniejących budynków lub ich części, zlokalizowanych poza liniami zabudowy dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od drogi lub od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 5) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej;
- 6) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych, z dopuszczeniem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;
- 7) dopuszczenie wydzielania działek pod dojścia, dojazdy i obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) nakaz, aby oddziaływanie instalacji związanych z przeznaczeniem terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem RM zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów zajmujących się działalnością gospodarczą polegającą na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeladunku oraz na zbieraniu odpadów;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem RM, kwalifikowany jest jako tereny zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) teren zieleni urządzonej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem ZP/MW, kwalifikowany jest jako tereny zabudowy mieszkaniowej

- wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszczenie stosowania środków technicznych i technologicznych zmniejszających uciążliwość związane z hałasem do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

**§ 6.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie określa się ustaleń.

**§ 7. 1.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej, wskazaną na rysunku planu, obejmującą wpisany do rejestru park dworski (decyzja z 10.11.1995 r. pod numerem 1568/A);
- 2) ochronę budynków, wskazanych na rysunku planu, ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej oraz dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne;

3. Nie określa się ustaleń w zakresie zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie określa się ustaleń, ponieważ obszar objęty planem nie obejmuje przestrzeni publicznych.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych 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 nie określa się ustaleń.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uzgadniania z właściwym organem nadzoru nad lotnictwem wojskowym lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m n.p.t.;
- 3) nakaz uwzględnienia obowiązujących programów ograniczających odpływ azotu ze źródeł rolniczych w związku z położeniem terenu w zasięgu obszaru szczególnie narażonego na zanieczyszczenie azotanami pochodzenia rolniczego.

**§ 12.** Dla terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonego symbolem RU, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków i budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej lub ogrodniczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków z funkcją mieszkalną;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,00 do 0,40;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 7) maksymalną wysokość:
  - a) budynków służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej oraz garaży, budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych – 12 m do najwyższego punktu dachu,
  - b) budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej – 25 m;
- 8) geometrię dachów budynków – dachy płaskie lub strome jedno lub dwuspadowe;
- 9) obsługę komunikacyjną z terenów dróg zlokalizowanych poza obszarem planu.

**§ 13.** Dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego symbolem RM, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych oraz budynków i budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży i budynków garażowo-gospodarczych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,35;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 6) maksymalną wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych oraz budynków służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej – 10 m;
  - b) garaży, budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych – 4 m;
  - c) budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej – 12 m;
- 7) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 8) geometrię dachów:
  - a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwu lub wielospadowe;
  - b) pozostałych budynków – dachy płaskie lub strome jedno lub dwuspadowe;
- 9) kolorystykę elewacji budynków – biały, odcienie szarości, kolory pastelowe oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 10) materiał elewacji budynków mieszkalnych – cegła klinkierowa, licowa, kamień naturalny, okładziny ceramiczne, drewniane, tynk;
- 11) kolor pokrycia dachowego dla dachu stromego – grafitowy lub odcienie szarości, czerwieni, brązów;
- 12) materiał pokrycia dachowego dachu stromego – dachówka ceramiczna, cementowa lub pokrycia dachówkopodobne;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenów dróg zlokalizowanych poza obszarem planu.

**§ 14.** Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem ZP, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie zieleni parkowej;

- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury rekreacyjnej, alejek, dojazdów i dojazdów oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) zakaz zmiany stosunków wodnych wpływających na stan drzewostanu;
- 5) obsługę komunikacyjną z terenów dróg zlokalizowanych poza obszarem planu.

§ 15. Dla terenu zieleni urządzonej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem ZP/MW, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie:
  - a) zieleni parkowej;
  - b) budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
  - c) garaży, budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych;
- 2) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych z nakazem dostosowania budynków wymienionych w pkt 1 lit. c do zabytkowego otoczenia, z uwzględnieniem § 7 ust. 2;
- 3) zakaz zmiany stosunków wodnych wpływających na stan drzewostanu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury rekreacyjnej, alejek, dojazdów i dojazdów oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,30;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 7) maksymalną wysokość budynków:
  - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 12 m do najwyższego punktu dachu;
  - b) garaży, budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych – 4 m;
- 8) minimalną powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 9) geometrię dachów:
  - a) budynku mieszkalnego – dowolną geometrię dachu;
  - b) garaży, budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych – dachy płaskie lub strome jednospadowe;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenów dróg zlokalizowanych poza obszarem planu przez istniejący dojazd na terenie oznaczonym symbolem ZP.

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

- 1) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
  - b) jedno miejsce postojowe na czterech zatrudnionych dla obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc postojowych w garażach i budynkach garażowo-gospodarczych;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
  - a) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) dla ścieków przemysłowych nakaz podczyszczenia do parametrów określonych w przepisach odrębnych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych i przemysłowych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz – zasilanie z sieci gazowych lub ze źródeł indywidualnych, w tym zbiorników na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych;



- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się nakaz stosowania paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 17.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie określa się zasad.

**§ 18.** 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%.

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

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