

1083

UCHWAŁA Nr XVIII/171/08 RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU

z dnia 1 lutego 2008 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Malewie i Dusinie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz uchwały Nr LII/678/06 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 25 sierpnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Malewie i Dusinie, po stwierdzeniu zgodności przedmiotowego planu miejscowego z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Gostyń, Rada Miejska w Gostyniu uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne.

§1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Malewie i Dusinie, zwany dalej „planem”, którego część tekstową stanowi treść niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) Rysunek nr 1 planu w skali 1:1.000 i Rysunek nr 2 planu w skali 1:5.000, będące częścią graficzną planu, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§2. 1. Obszar objęty planem ograniczony jest od północy - granicą sołectwa Daleszyna przebiegającą wzdłuż Kościańskiego Kanalu Obry, od wschodu - zachodnią granicą pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 434 relacji Łubowo - Gostyń - Rawicz, od południa - północnym skrajem drogi gruntowej nr ewid. 145 (obręb Dusina) z Kunowa do Dusiny, od zachodu - środkiem działki nr ewid. 8 (obręb Dusina), dalej wzdłuż granicy geodezyjnej pomiędzy działkami o nr ewid. 206, 207/3 (obręb Daleszyna), dalej wschodnim odcinkiem drogi gminnej nr 737029P, dalej zachodnią granicą pasa drogowego drogi polnej nr ewid. 219, dalej wschodnią granicą pasa drogowego drogi polnej nr ewid. 233/2, z wyłączeniem istniejących terenów kolejowych będących terenami zamkniętymi.

2. Rysunek nr 1 planu w skali 1:1.000 obejmuje obszar objęty planem, z wyłączeniem terenu objętego Rysunkiem planu nr 2 w skali 1:5.000.

3. Rysunek nr 2 planu w skali 1:5.000 obejmuje obszar objęty planem, z wyłączeniem terenu objętego Rysunkiem planu nr 1 w skali 1:1.000.

4. Granice pomiędzy terenami, o których mowa w ust. 2 i 3, zawarto na Rysunku nr 1 planu i Rysunku nr 2 planu.

5. Rysunki planu zawierają granice terenu zamkniętego (terenu kolejowego ozn. „IS”). Dla terenu zamkniętego nie zostały ustalone strefy ochronne. Granica terenu zamkniętego pełni jednocześnie funkcję granicy obszaru objętego planem.

§3. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów pod: obiekty produkcyjne, składy i magazyny (ozn. „P”), zabudowę usługową (ozn. „U”), zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (ozn. „MN”), zabudowę zagrodową w gospodarstwie rolnym (ozn. „RM”), zieleń urządzoną (ozn. „ZP”), zieleń nieurządzoną (ozn. „Zn”), lasy (ozn. „ZŁ”), grunty rolne przeznaczone do zalesienia (ozn. „ZLz”), drogę publiczną (ozn. „KD-1”), drogi wewnętrzne (ozn. „KDW”), tereny zalewowe (ozn. „ZZ”), wody powierzchniowe śródlądowe (ozn. „WS”), tereny rolnicze (ozn. „R”), infrastrukturę techniczną oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Tereny pod budowę: drogi publicznej, ciągów drenażowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej, urządzeń wodnych i ochronnych przed powodzią są terenami przeznaczonymi pod inwestycje celu publicznego.

2. Tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wydzielono, na Rysunkach planu, liniami rozgraniczającymi. Funkcje linii rozgraniczającej pełni także granica obszaru objętego planem, granica terenu zamkniętego (ozn. „IS”) oraz granica pomiędzy terenami, o których mowa w §2 ust. 4, jeżeli rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu.

3. Dla terenu, dla którego ustalono więcej niż jeden rodzaj przeznaczenia, wymienione rodzaje przeznaczenia mogą występować łącznie lub rozdzielnie.

§4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.);
- 2) obowiązującej linii zabudowy - rozumie się przez to linię zawartą na Rysunku nr 1 planu, położoną na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ozn. MN), terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (ozn. MN,U) oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym oraz zabudowy usługowej (ozn. MN,RM,U), zlokalizowaną od frontu działki budowlanej, na

której nakazuje się usytuowanie ściany głównego korpusu budynku: linia ta nie dotyczy części podziemnej budynku oraz: ryzalitów, pilastrów, kolumn, wykuszy, ganków, werand, balkonów, schodów wejściowych, podjazdów dla osób niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynku;

- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to linię zawartą na Rysunku nr 1 planu ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się lokalizacje budynków (zespołów budynków) i budowli kubaturowych (zespołów budowli); linia ta nie dotyczy podziemnych części budynku i budowli, a także: ryzalitów, pilastrów, kolumn, wykuszy, ganków, werand, balkonów, schodów wejściowych, podjazdów dla osób niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budowlanych;
- 4) froncie działki budowlanej - należy przez to rozumieć tę część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 5) wysokości – należy przez to rozumieć: w stosunku do budynków – wysokość liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (kalenicy), w stosunku do budowli – wysokość liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli;
- 6) adaptacji – rozumie się przez to przeznaczenie istniejącego obiektu budowlanego do pozostawienia, pod warunkiem, że stan techniczny i funkcjonalny obiektu umożliwia jego użytkowanie (eksploatację) w dotychczasowy sposób, a jego użytkowanie nie pogarsza stanu środowiska; sposób użytkowania powinien wynikać z uzyskanego pozwolenia na budowę; obiekt może podlegać: remontowi, przebudowie, rozbiórcze albo odbudowie;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnie rzutów poziomych budynków (zespołu budynków) i budowli kubaturowych występujących na działce budowlanej mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej obiektu budowlanego, łącznie z elementami budowlanymi wyszczególnionymi w pkt 3, jeżeli mają one oparcie na ziemi;
- 8) terenach rolniczych – należy przez to rozumieć użytki rolne, w rozumieniu przepisów dotyczących ewidencji gruntów i budynków, wraz z drogami dojazdowymi do tych użytków.

§5. Stawka procentowa służąca ustaleniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) wynosi 30%.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem.

Ustalenia dotyczące wyodrębnionych fragmentów obszaru objętego planem

§6. Na podstawie rozporządzenia nr 82/92 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 1 sierpnia 1992 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie wojewódz-

stwa leszczyńskiego (Dz. Urz. Woj. Leszczyńskiego Nr 11, poz. 131) cały obszar objęty planem położony jest w granicy Krzywińsko - Osieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (obszar III) i podlega ochronie w zakresie przepisów dotyczących ochrony przyrody.

§7. 1. Cały obszar objęty planem położony jest na terenach o znacznych zasobach wód w obrębie piętra czwartorzędowego (OWO).

2. Część obszaru objętego planem położona jest na terenach zalewowych. Zasięg terenów zalewowych określa Rysunek nr 2 planu. Na terenach zalewowych:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem służących regulacji stosunków wodnych i ochronnych przed powodzią
- 2) dopuszcza się lokalizacje sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Przebudowa urządzeń melioracji wodnych na terenach (gruntach) zmeliorowanych i zdrenowanych, wymuszona lokalizacją zabudowy, nie powinna spowodować niekorzystnych zmian stosunków wodnych.

§8. 1. Na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lesznie Nr klasyfikacji PSOZ.WA-5340/26/92 z dnia 06.03.92r. podlega ochronie stanowisko archeologiczne AZP 62-28/42 wraz z otoczeniem wpisane do rejestru zabytków pod nr 1250/archeolog. Zasięg stanowiska określa Rysunek nr 2 planu. Na stanowisku zakazuje się wszelkiej działalności.

2. Na podstawie ustaleń planu ochronie podlega dziewięć stanowisk archeologicznych (znajdujących się w ewidencji Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu). Orientacyjne zasięgi stanowisk wraz z ich numerami określa Rysunek nr 1 planu i Rysunek nr 2 planu. Na stanowisku archeologicznym dopuszcza się możliwość wykonywania robót budowlanych pod warunkiem przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych.

3. Na podstawie ustaleń planu cały obszar objęty planem obejmuje się konserwatorską ochroną archeologiczną. Roboty budowlane można rozpocząć po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji.

4. Do prowadzenia prac konserwatorskich i badań archeologicznych oraz do wykonywania robót budowlanych (ziemnych) przy zabytku lub w jego otoczeniu stosuje się w szczególności przepisy art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568, z późn. zm.).

§9. 1. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach dotyczących prawa ochrony środowiska:

- 1) tereny ozn. 2 MN należy zakwalifikować do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny ozn. 3 MN,U oraz 5 MN,RM,U należy zakwalifikować do terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej i zabudowy zagrodowej;

3) tereny ozn. 6 U należy zakwalifikować do terenów rekreacyjne - wypoczynkowych.

2. Poza ustaleniami obszarów ochrony, o których mowa w ust. 1 oraz w §6, §7, §8, na obszarze objętym planem nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalane na podstawie odrębnych przepisów, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.). W szczególności na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, dobra kultury współczesnej oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. W związku z powyższym w planie nie określa się granic ww. terenów i obiektów podlegających ochronie i nie ustala się sposobów ich zagospodarowania.

3. Na obszarze objętym planem nie występują tereny przewidziane do scalenia i podziału nieruchomości, w związku z czym w planie nie określa się zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości.

§10. 1. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowej.

2. Na terenach rolniczych (ozn. „R”), lasów (ozn. „Zł”), gruntów rolnych przeznaczonych do zalesienia (ozn. „ZLz”), zieleni nieurządzonej (ozn. „Zn”) zakazuje się zabudowy.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia dotyczące terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§11. 1. Teren oznaczony na Rysunku nr 1 planu 1 P przeznacza się pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Dopuszcza się przeznaczenie terenu pod obiekty usługowe transportu drogowego. Teren może stanowić jedną lub kilka działek budowlanych.

2. W przypadku wydzielenia kilku działek budowlanych obowiązują następujące ustalenia dotyczące każdej działki budowlanej:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 14.000 m²;
- 2) działka musi przylegać bezpośrednio do drogi lokalnej ozn. 01 KD-1, albo drogi wewnętrznej ozn. 02KDW;
- 3) front działki nie może być mniejszy niż 85 m.

3. Na działce budowlanej, w zależności od programu użytkowego inwestycji, mogą być usytuowane obiekty budowlane, w szczególności budynki: produkcyjne, magazynowe, biurowe i socjalne wraz z urządzeniami budowlanymi, obiekty budowlane techniczne i technologiczne, w tym infrastruktury technicznej, obiekty budowlane usług transportu drogowego, w tym: warsztaty naprawcze, myjnie, garaże, a także otwarte składowiska surowców i otwarte składowiska wyrobów gotowych. Dopuszcza się łączenie obiektów budowlanych w jeden lub kilka zespołów.

4. Na działce budowlanej należy zlokalizować place: manewrowe, postojowe dla samochodów ciężarowych oraz parkingowe dla samochodów osobowych. Ustala się, że liczba

miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych powinna zabezpieczyć potrzeby wynikające z wielkości produkcji i usług oraz eliminować parkowanie pojazdów na zewnątrz terenu, w szczególności na drodze lokalnej ozn. 01 KD-1. Dla samochodów osobowych ustala się liczbę miejsc parkingowych w ilości nie mniej niż 1 stanowisko na 1,5 zatrudnionych jednej zmiany.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 3:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na Rysunku nr 1 planu;
- 2) obiekt budowlany należy orientować równolegle lub prostopadle w stosunku do nieprzekraczalnej linii zabudowy położonej najbliżej drogi lokalnej ozn. 01 KDL;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków - jedna; dla budynku socjalnego i biurowego - dopuszcza się trzy;
- 4) wysokość budynku produkcyjnego i magazynowego oraz obiektu budowlanego usług transportu drogowego nie może przekroczyć 12 m;
- 5) wysokość obiektu budowlanego technicznego i technologicznego (budowli) nie może przekroczyć 25 m;
- 6) dla budynku obowiązuje dach skośny, dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowej wynoszącym 15° z tolerancją ± 5°; przy szerokości budynku wynoszącej ponad 18 m dopuszcza się dach cztero lub sześciospadowy z odpowiednio dwoma lub trzema kalenicami.

6. Do określenia odległości obiektu budowlanego, a także drzew i krzewów, od terenu zamkniętego (ozn. „IS”) stosuje się przepisy zawarte w rozporządzeniu wydanym na podstawie art. 54 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz.U. z 2007 r. Nr 16, poz. 94 z późn. zm.).

7. Na działce budowlanej wydziela się dwa pasy terenu oznaczone na Rysunku nr 1 planu, przeznaczone pod zieleń urządzoną towarzyszącą obiektom produkcyjnym. Przy doborze roślin należy stosować gatunki odporne na oddziaływanie przemysłowe. W pasie terenu usytuowanego od strony drogi lokalnej ozn. 01 KD-1 dopuszcza się zastosowanie urządzeń ochrony przed hałasem i wibracjami (w przypadku prognozowanego lub rzeczywistego poziomu hałasu i wibracji przekraczającego wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych), a także środków ochrony powietrza, w szczególności zieleni o charakterze izolacyjnym (w przypadku prognozowanych lub rzeczywistych stężeń substancji zanieczyszczających przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych).

8. Pas terenu wzdłuż drogi lokalnej ozn. 01 KD-1 o szerokości 8 m stanowi korytarz przebiegu sieci (urządzeń) infrastruktury technicznej. Pas należy zazielenić.

9. Główny wjazd na działkę budowlaną należy przewidzieć z drogi lokalnej ozn. 01 KD-1 albo drogi wewnętrznej ozn. 02 KDW. W zależności od ilości wydzielonych działek budowlanych, o których mowa w ust. 2, oraz od układu komunikacyjnego przewidywanego na poszczególnych działkach budowlanej, należy przewidzieć jeden lub więcej wjazdów

z drogi lokalnej ozn. 01 KD-1 (połączenie należy przeprowadzić przez pas zieleni urządzonej, o którym mowa w ust. 7, usytuowany od strony drogi lokalnej ozn. 01 KD-1 oraz przez korytarz przebiegu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o którym mowa w ust. 8, albo z drogi wewnętrznej ozn. 02 KDW.

10. Na terenie występują trzy stanowiska archeologiczne o numerach: 62-28/52, 62-28/53 i 62-28/54.

11. Na terenie zakazuje się lokalizacji inwestycji (przedsięwzięć) mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe.

12. Na terenie należy stosować rozwiązania niezbędne do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń. W szczególności należy stosować rozwiązania zapewniające:

- 1) ochronę powietrza, w szczególności przez utrzymanie poziomów substancji i energii w powietrzu poniżej dopuszczalnych poziomów lub co najmniej na tych poziomach;
- 2) jak najlepszy stan akustyczny środowiska, w szczególności poprzez utrzymanie poziomów hałasu poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach;
- 3) ochronę przed polami elektroenergetycznymi, w szczególności poprzez utrzymanie poziomów pól elektroenergetycznych poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach.

13. Ustala się, że działalność gospodarcza w zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza, emisji hałasu albo wytwarzania pól elektroenergetycznych nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.

14. Przy lokalizowaniu stacji transformatorowych SN/nn ustalenia dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa w ust. 5 pkt 1, nie obowiązują. Dopuszcza się lokalizację stacji na terenie zieleni urządzonej, o której mowa w ust. 7.

15. Dopuszcza się, w części lub całości, ogrodzenie terenu. Ustala się ogrodzenie wyłącznie ażurowe z siatki lub prętów montowane wyłącznie na słupkach o przekroju nie większym niż 80 x 80 mm (stalowych).

16. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie powinna przekraczać 35%;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu nie powinien być mniejszy niż 15%.

§12. 1. Teren oznaczony na Rysunku nr 1 planu 2 MN przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Teren stanowią dwie działki budowlane.

2. Istniejące na terenie budynki podlegają adaptacji; dopuszcza się ich rozbudowę i nadbudowę. Rozbudowa budynku nie może przekroczyć obowiązującej linii zabudowy

określonej na Rysunku Nr 1 planu. W przypadku nadbudowy obowiązuje dach stromy, symetryczny, w układzie kalenicowym, a liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może przekroczyć dwie.

3. Na działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie nowego budynku gospodarczego (garażowego). Budynek należy usytuować w głębi działki budowlanej. Dopuszcza się usytuowanie ściany budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, albo w odległości 1,5 m od tej granicy.

4. Pas terenu wzdłuż drogi lokalnej ozn. 01 KD-1 o szerokości 3 m stanowi korytarz przebiegu sieci (urządzeń) infrastruktury technicznej.

§13. 1. Teren oznaczony na Rysunku nr 1 planu 3 MN,U przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową. Teren stanowi jedną lub dwie działki budowlane.

2. W przypadku wydzielenia dwóch działek budowlanych obowiązują następujące ustalenia dotyczące każdej działki budowlanej:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1.500 m²;
- 2) działka musi przylegać bezpośrednio do drogi lokalnej ozn. 01 KD-1;
- 3) front działki nie może być mniejszy niż 26 m.

3. Istniejące na terenie budynki podlegają adaptacji. Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku mieszkalnego. Rozbudowa budynku mieszkalnego nie może przekroczyć obowiązującej linii zabudowy określonej na Rysunku Nr 1 planu. W przypadku nadbudowy budynku obowiązuje dach stromy, symetryczny, w układzie kalenicowym, a liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może przekroczyć dwie.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, na wydzielonej niezabudowanej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące budynku mieszkalnego:

- 1) ustala się obowiązującą linię zabudowy określoną na Rysunku nr 1 planu;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynku - dwie, z drugą kondygnacją w poddaszu;
- 3) dach stromy, dwuspadowy, symetryczny, w układzie kalenicowym, o kącie nachylenia połaci dachowej z tolerancją od 30° do 45°.

5. Na działce budowlanej, w zależności od programu użytkowego inwestycji, mogą być usytuowane budynki: biurowy, handlowy, magazynowy, usługowy, socjalny, gospodarczy wraz z urządzeniami budowlanymi. Dopuszcza się łączenie budynków w jeden lub kilka zespołów. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące budynków:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na Rysunku nr 1 planu; dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bezpośrednio na granicy z sąsiednią działką budowlaną albo w odległości 1,5 m od tej granicy;

- 2) budynek należy orientować równolegle w stosunku do nieprzekraczalnej linii zabudowy usytuowanej najbliższej drogi lokalnej ozn. 01 KD-1;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynku - jedna lub dwie;
- 4) dach o kącie nachylenia połaci dachowej jak dla budynku mieszkalnego albo dach o kącie nachylenia połaci dachowej wynoszącym 15° z tolerancją $\pm 5^\circ$.

6. Pas terenu wzdłuż drogi lokalnej ozn. 01 KD-1 o szerokości 3 m stanowi korytarz przebiegu sieci (urządzeń) infrastruktury technicznej.

7. Główny wjazd na działkę budowlaną należy przewidzieć z drogi lokalnej ozn. 01 KD-1.

8. Na terenie zakazuje się lokalizacji inwestycji (przedsięwzięć) mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe.

9. Na terenie należy stosować rozwiązania niezbędne do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń. Obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 12 i 13.

10. Dopuszcza się, w części lub całości, ogrodzenie terenu.

11. Dla działki budowlanej ustala się następujące wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie powinna przekraczać 40%;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie powinien być mniejszy niż 20%.

§14. Teren oznaczony na Rysunku nr 1 planu 4 R przeznacza się pod tereny rolnicze. Teren jest zdrenowany.

§15. 1. Teren oznaczony na Rysunku nr 1 planu 5 MN, RM, U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową w gospodarstwie rolnym i zabudowę usługową. Teren może stanowić jedną lub dwie działki budowlane.

2. W przypadku wydzielenia dwóch działek budowlanych obowiązują następujące ustalenia dotyczące każdej działki budowlanej:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2.000 m²;
- 2) działka musi przylegać bezpośrednio do drogi lokalnej ozn. 01 KD-1;
- 3) front działki nie może być mniejszy niż 55 m.

3. Istniejące na terenie budynki podlegają adaptacji; dopuszcza się ich rozbudowę. Rozbudowa budynku mieszkalnego nie może przekroczyć obowiązującej linii zabudowy określonej na Rysunku nr 1 planu. Przy rozbudowie obowiązuje dach stromy.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, na wydzielonej niezabudowanej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące budynku mieszkalnego:

- 1) ustala się obowiązującą linię zabudowy określoną na Rysunku nr 1 planu;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynku - dwie, z drugą kondygnacją w poddaszu;
- 3) dach stromy, dwuspadowy, symetryczny, w układzie kalenicowym, o kącie nachylenia połaci dachowej z tolerancją od 30° do 45°.

5. Na działce budowlanej mogą być usytuowane obiekty budowlane związane z działalnością rolniczą, w szczególności budynki: inwentarskie, garażowe, gospodarcze i magazynowe.

6. Na działce budowlanej mogą być usytuowane obiekty budowlane nie związane z działalnością rolniczą, w szczególności budynki: handlowe (z wyjątkiem stacji paliw płynnych), gastronomiczne, magazynowe, usługowe, socjalne, biurowe, gospodarcze, usług transportu drogowego, w tym: warsztat naprawczy, myjnia, garaż. Dopuszcza się łączenie budynków w jeden lub kilka zespołów.

7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 5 i 6:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na Rysunku nr 1 planu; dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bezpośrednio na granicy z sąsiednią działką budowlaną (gruntową) albo w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 2) budynek należy orientować równolegle lub prostopadle w stosunku do obowiązującej linii zabudowy;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynku - jedna lub dwie;
- 4) dach o kącie nachylenia połaci dachowej jak dla budynku mieszkalnego albo dach o kącie nachylenia połaci dachowej wynoszącym 15° z tolerancją $\pm 5^\circ$.

8. Główny wjazd na działkę budowlaną należy przewidzieć z drogi lokalnej ozn. 01 KD-1.

9. Na terenie zakazuje się lokalizacji inwestycji (przedsięwzięć) mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe.

10. Na terenie należy stosować rozwiązania niezbędne do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń. Obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 12 i 13.

11. Dopuszcza się, w części lub całości, ogrodzenie terenu.

12. Dla działki budowlanej ustala się następujące wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie powinna przekraczać 40%;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie powinien być mniejszy niż 20%.

§16. 1. Teren oznaczony na Rysunku nr 1 planu 6 U przeznacza się pod zabudowę usługową. Wyznacza się linią wewnętrznego podziału dwie działki budowlane.

2. Na działce budowlanej, w zależności od programu użytkowego inwestycji, mogą być usytuowane obiekty bu-

dowlane, w szczególności: jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, hotel, budynek gastronomiczny, biurowy, budynek przeznaczony na potrzeby usług, turystyki i sportu, w tym: domki turystyczne, stajnia z zapleczem oraz budynek socjalny, budynek gospodarczy, wraz z urządzeniami budowlanymi. Dopuszcza się łączenie obiektów budowlanych w jeden lub kilka zespołów.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 2:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na Rysunku nr 1 planu;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych - dwie, w tym druga kondygnacja w poddaszu; ustalenie nie dotyczy domków turystycznych, stajni i budynku gospodarczego;
- 3) wysokość obiektu budowlanego nie może przekroczyć 10 m;
- 4) dach stromy, dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych z tolerancją od 30° do 40°.

4. Na działce budowlanej, w zależności od programu użytkowego inwestycji, mogą być usytuowane inne, niż wymienione w ust. 2, obiekty i urządzenia budowlane, w szczególności: pole campingowe lub karawaningowe, place rekreacyjne na imprezy plenerowe, place zabaw, terenowe urządzenia sportowe, tereny do nauki jazdy konnej, stawy rybne, stawy rekreacyjne, miejsca postojowe dla samochodów, sanitariaty wolno stojące, obiekty małej architektury, dojazdy, aleje piesze, chodniki, place gospodarcze, a także zieleń urządzone.

5. Na działkach budowlanych wydziela się pasy gruntów rolnych, oznaczone na Rysunku nr 1 planu, przeznaczone do zalesienia.

6. Pas terenu wzdłuż drogi lokalnej ozn. 01 KD-1 o szerokości 8 m, stanowi korytarz przebiegu sieci (urządzeń) infrastruktury technicznej. Pas należy zazielenić.

7. Na działce budowlanej nie dopuszcza się lokalizacji inwestycji (przedsięwzięć), z zakresu usług turystycznych, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska. Ustala się, że w hotelu, domkach turystycznych i na polu campingowym (karawaningowym) liczba miejsc pobytowych nie przekroczy 80.

8. Na terenie zakazuje się lokalizacji budynków inwentarskich służących hodowli inwentarza. Zakaz nie dotyczy hodowli koni. Ustala się, że liczba koni nie może być większa niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP). Do obliczenia współczynnika przeliczeniowego sztuk zwierząt na duże jednostki przeliczeniowe inwentarza (DJP) stosuje się przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. z 2004 r. Nr 257, poz. 2573, z późn. zm.).

9. Główny wjazd na działkę budowlaną należy przewidzieć z drogi lokalnej ozn. 01 KD-1 poprzez drogę wewnętrzną ozn. 03 KDW.

10. Na działce budowlanej ozn. nr 1 występuje stanowisko archeologiczne nr 63-28/15.

11. Na działce budowlanej ozn. nr 1 podlega adaptacji istniejący rów melioracji szczegółowej.

12. Przy lokalizowaniu stacji transformatorowej SN/nn ustalenia dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy, o których mowa w ust. 3 pkt 1, nie obowiązują. Dopuszcza się lokalizację stacji SN/nn w pasach gruntów rolnych, o których mowa w ust. 5.

13. Dopuszcza się, w części lub całości, ogrodzenie terenu. Ustala się ogrodzenie wyłącznie ażurowe z siatki lub prętów montowane wyłącznie na słupkach o przekroju nie większym niż 80 x 80 mm (stalowych). Wzdłuż ogrodzenia nakazuje się nasadzenia gęsto rosnącymi drzewami i krzewami.

14. Dla działki budowlanej ozn. nr 1 ustala się następujące wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie powinna przekraczać 30%;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie powinien być mniejszy niż 40%, przy czym do udziału nie należy włączać pasa gruntu rolnego przeznaczonego do zalesienia.

15. Dla działki budowlanej ozn. nr 2 ustala się następujące wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie powinna przekraczać 35%;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie powinien być mniejszy niż 40%, przy czym do udziału nie należy włączać pasa gruntu rolnego przeznaczonego do zalesienia.

§17. Teren oznaczony na Rysunku nr 1 planu 7 ZP przeznacza się pod zieleń urządzone. Na terenie dopuszcza się lokalizację lokalnej oczyszczalni ścieków, o której mowa w §42 ust. 1 pkt 2. Dopuszcza się, zamiast zieleni urządzonej, zalesienie terenu.

§18. 1. Teren oznaczony na Rysunku nr 1 planu 8 ZP przeznacza się pod zieleń urządzone. Dopuszcza się, zamiast zieleni urządzonej, zalesienie terenu. Linię rozgraniczającą teren należy dostosować do faktycznej granicy użytku rolnego.

2. Na terenie zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.

§19. 1. Teren oznaczony na Rysunku nr 1 planu 9 Zn przeznacza się pod zieleń nieurządzone. Linię rozgraniczającą teren należy dostosować do faktycznej granicy użytku rolnego.

2. Należy chronić różnorodność biologiczną terenu.

3. Na terenie zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.

§20. 1. Teren oznaczony na Rysunku nr 1 planu 10 R przeznacza się pod tereny rolnicze. Teren jest zmeliorowany. Na terenie, w miejscach oznaczonych na Rysunku nr 1 planu, wyznaczono dwa korytarze przebiegu sieci (urządzeń) infrastruktury technicznej każdy o szerokości 13 m, licząc od skraju właściwego pasa drogowego.

2. Dopuszcza się, z wyjątkiem korytarzy przebiegu sieci (urządzeń) infrastruktury technicznej, zalesienie terenu.

§21. Teren oznaczony na Rysunku nr 1 planu 11 R przeznaczony pod tereny rolnicze. Teren jest zmeliorowany. Na terenie, w miejscu oznaczonym na Rysunku nr 1 planu, wyznaczono korytarz przebiegu sieci (urządzeń) infrastruktury technicznej.

§22. Teren oznaczony na Rysunku nr 1 planu 12 WS przeznaczony pod wody powierzchniowe śródlądowe. Teren stanowi rów melioracji szczegółowej „Ob V” podlegający adaptacji.

§23. Teren oznaczony na Rysunku nr 2 planu 13 R,ZZ przeznaczony pod tereny rolnicze. Teren położony jest na terenach zalewowych. Teren jest zmeliorowany.

§24. Teren oznaczony na Rysunku nr 2 planu 14 ZL,ZZ przeznaczony pod tereny lasów.

Teren położony jest na terenach zalewowych. Na terenie występuje stanowisko archeologiczne nr 62-28/43.

§25. Teren oznaczony na Rysunku nr 2 planu 15 R,ZZ przeznaczony pod tereny rolnicze. Teren położony jest na terenach zalewowych. Teren jest zmeliorowany.

§26. Teren oznaczony na Rysunku nr 2 planu 16 WS przeznaczony pod wody powierzchniowe śródlądowe. Teren, łącznie z wałami ochronnymi i urządzeniami wodnymi, stanowi Kościański Kanał Obry podlegający adaptacji. Na terenie występują trzy stanowiska archeologiczne nr 62-28/43, 62-28/45, 63-28/35. Część terenu stanowi otoczenie stanowiska archeologicznego AZP 62-28/42.

§27. Teren oznaczony na Rysunku nr 2 planu 17 R,ZZ przeznaczony pod tereny rolnicze. Teren położony jest na terenach zalewowych. Część terenu jest zmeliorowana. Część terenu stanowi otoczenie stanowiska archeologicznego AZP 62-28/42. Na terenie, w miejscu oznaczonym na Rysunku nr 2 planu, wyznaczono korytarz przebiegu sieci (urządzeń) infrastruktury technicznej o szerokości 13 m, licząc od skraju pasa drogowego drogi publicznej o kategorii wojewódzkiej nr 434. Do umieszczenia urządzeń liniowych w korytarzu stosuje się przepisy art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.).

§28. Teren oznaczony na Rysunku nr 2 planu 18 Zn, ZZ przeznaczony pod zieleń nieurządzoną. Teren położony jest na terenach zalewowych. Na terenie występuje stanowisko archeologiczne AZP 62-28/42.

§29. Teren oznaczony na Rysunku nr 2 planu 19 ZLz stanowi grunty rolne przeznaczone do zalesienia. Na terenie występują dwa stanowiska archeologiczne: nr 52-18/44 i 53-28/15.

§30. 1. Teren oznaczony na Rysunku nr 2 planu 20 R przeznaczony pod tereny rolnicze. Część terenu (dotyczy terenu położonego w granicy obrębu Daleszyn) jest zdrenowana. Na terenie występuje stanowisko archeologiczne nr 63-28/14.

2. Na terenie występuje rów melioracji szczegółowej „Ob V”. Nie dopuszcza się wykonywania robót budowlanych (ziemnych), które powodowałyby obniżenie poziomu wody w tym rowie na odcinku wzdłuż terenu ozn. 21 Zn.

§31. Teren oznaczony na Rysunku nr 2 planu 21 Zn przeznaczony pod zieleń nieurządzoną. Na terenie obowiązują ustalenia zawarte w §19 ust. 2 i 3.

§32. Teren oznaczony na Rysunku nr 2 planu 22 Zn przeznaczony pod zieleń nieurządzoną. Na terenie obowiązują ustalenia zawarte w §19 ust. 2 i 3.

§33. Teren oznaczony na Rysunku nr 2 planu 23 R przeznaczony pod tereny rolnicze.

§34. Teren oznaczony na Rysunku nr 2 planu 24 ZL przeznaczony pod tereny lasów.

§35. Teren oznaczony na Rysunku nr 2 planu 25 ZL przeznaczony pod tereny lasów.

ROZDZIAŁ IV

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego

§36. Na system komunikacyjny obszaru objętego planem składa się istniejąca droga publiczna - lokalna (ozn. 01 KD-1) oraz drogi wewnętrzne (KDW). Istniejąca droga publiczna - lokalną stanowi przestrzeń publiczną, o której mowa w art. 15 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.).

§37. 1. Teren oznaczony na Rysunku nr 1 planu 01 KD-1 stanowi drogę lokalną klasy „L” (o kategorii gminnej nr 737029P). Droga połączona jest z istniejącą drogą publiczną o kategorii wojewódzkiej nr 434 Łubowo - Gostyń - Rawicz (zlokalizowaną poza obszarem objętym planem), stanowiąc powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym Gminy Gostyń.

2. Ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających wynoszącą 15 m. Dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa drogowego do 11,5 m. Obowiązuje przekrój drogowy (poprzeczny). W pasie drogowym dopuszcza się wydzielenie chodnika, pasa zieleni oraz nośników reklamowych.

3. Do usunięcia drzew i krzewów kolidujących z jezdnią stosuje się przepisy art. 83 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 92, poz. 880, z późn. zm.).

§38. Teren oznaczony na Rysunku nr 1 planu 02 KDW przeznaczony pod drogę wewnętrzną. Ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających wynoszącą 10 m.

§39. Teren oznaczony na Rysunku nr 1 planu 03 KDW przeznaczony pod drogę wewnętrzną. Ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających wynoszącą 8 m.

ROZDZIAŁ V

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu i infrastruktury technicznej

§40. 1. Ustala się lokalizację planowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności: sieci wodociągowych, sieci kanalizacyjnych, gazociągów, sieci (linii i kabli) zasilających elektroenergetycznych SN i nn, sieci oświetlenia ulicznego, telekomunikacyjnych obiektów budowlanych oraz innych sieci i urządzeń w pasie drogowym drogi lokalnej ozn. 01 KD-1, w pasach drogowych dróg wewnętrznych (KDW) oraz w korytarzach przebiegu sieci (urządzeń) infrastruktury technicznej.

2. W przypadku, kiedy ze względów technicznych sieć (urządzenie) nie może być usytuowana w sposób określony w ust. 1, dopuszcza się jej lokalizację na pozostałym terenie w granicy obszaru objętego planem, z wyjątkiem terenów na których zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, pod warunkiem, że sieć (urządzenie) będzie usytuowana w sposób nieutrudniający prawidłowego zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

3. Sieci i urządzenia należy lokalizować (w przekroju poprzecznym ulicy) z uwzględnieniem optymalnych odległości, w tym stref ochronnych i kontrolowanych, między różnymi rodzajami uzbrojenia inżynierskiego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, a także z uwzględnieniem minimalnych odległości tych sieci (urządzeń) od budynków i budowli.

§41. 1. Ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych, technologicznych i zabezpieczenia przeciwpożarowego z istniejącej adaptowanej sieci wodociągowej usytuowanej w drodze lokalnej ozn. 01 KD-1 oraz z sieci wodociągowej planowanej, podłączonej do istniejącej sieci wodociągowej. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia na warunkach i w wielkości określonych w art. 36 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. Nr z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.).

2. Średnica planowanego przewodu wodociągowego nie powinna być mniejsza niż 90 mm.

§42. 1. Ustala się ścieki bytowe, komunalne i przemysłowe:

- 1) gromadzić w szczelnym zbiorniku bezodpływowym, który należy usytuować na działce budowlanej należącej do wytwórcy ścieków, albo:
- 2) unieszkodliwiać w lokalnej (zakładowej, przydomowej) oczyszczalni ścieków, którą należy usytuować na działce budowlanej należącej do wytwórcy ścieków lub na innym terenie dopuszczonym ustaleniami planu, albo:
- 3) odprowadzać do planowanej sieci kanalizacyjnej podłączonej do planowanego systemu kanalizacyjnego Gminy Gostyń (usytuowanego poza obszarem objętym planem).

2. Do usytuowania zbiornika, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, stosuje się przepisy dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, zbiornik traktować należy jako tymczasowe urządzenie zagospodaro-

wania i użytkowania terenu. Nakazuje się likwidację zbiornika po zrealizowaniu i oddaniu do użytku planowanych sieci kanalizacyjnych.

3. Średnica planowanej sieci kanalizacyjnej, o której mowa w ust. 1 pkt 3, nie powinna być dla przewodu grawitacyjnego mniejsza niż 200 mm, a dla przewodu ciśnieniowego mniejsza niż 63 mm.

4. W przypadku, kiedy ścieki inne niż bytowe wymagać będą, na podstawie przepisów odrębnych, podczyszczenia w urządzeniach podczyszczających, urządzenia te należy lokalizować na działce budowlanej należącej do ich wytwórcy.

§43. Ustala się ścieki opadowe z terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (ozn. „P”) oraz zabudowy usługowej (ozn. „U”) odprowadzać do planowanego lokalnego systemu kanalizacji deszczowej, który należy usytuować na działce budowlanej należącej do wytwórcy ścieków.

§44. Na obszarze objętym planem nie obowiązuje scentralizowany system ciepłowniczy. Obiekt budowlany wymagający ogrzewania, a także energii cieplnej dla celów socjalnych i technologicznych, należy zaopatrzyć w ciepło z własnej kotłowni indywidualnej, zlokalizowanej na działce budowlanej, albo z kotłowni skojarzonej z grupą działek. Jako czynnik grzewczy należy przyjąć paliwa ekologiczne (niskoemisyjne), w szczególności gazowe (gaz ziemny, propan), płynne (olej opałowy lekki), energię elektryczną, a także paliwa stałe (koks, węgiel, odpady drzewne itp.).

§45. 1. Zasilanie w gaz ziemny, w tym dla celów, o których mowa w §44, w ilości niezbędnej do pokrycia zapotrzebowania mocy, wymaga budowy gazociągów niskiego lub średniego ciśnienia, które należy wyprowadzić z istniejącej stacji red.- pom. gazu II° (usytuowanej poza granicą obszaru objętego planem). Do warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, a także do zawarcia umowy przyłączeniowej lub umowy sprzedaży gazu stosuje się przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).

2. Średnica planowanego gazociągu niskiego ciśnienia nie powinna być mniejsza niż \varnothing 90 mm.

§46. 1. Zasilanie w energię elektryczną, w ilości niezbędnej do pokrycia zapotrzebowania mocy, należy przewidzieć z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych nn. Planowane sieci zasilające nn należy wykonać wyłącznie jako kablowe. Sieci te należy podłączyć do istniejących stacji transformatorowych (usytuowanych poza obszarem objętym planem) oraz do stacji planowanej, usytuowanej na terenie objętym planem.

2. Ustala się lokalizację jednej stacji transformatorowej SN/nn na terenie ozn. 1 P. Dopuszcza się lokalizację kilku stacji transformatorowych na terenie ozn. 1 P, a także jednej stacji transformatorowej na terenie ozn. 6 U. W przypadku, kiedy właścicielem stacji transformatorowej będzie ENEA - Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (lub następca prawny) powierzchnia terenu stacji wynosić powinna 50 do 70 m², a teren należy wydzielić geodezyjnie i zapewnić mu dostęp - dojazd (w tym dla ciężkiego sprzętu transportowego) do drogi publicznej.

3. Zasilenie stacji transformatorowej, o której mowa w ust. 2, należy przewidzieć z planowanej sieci elektroenergetycznej SN podłączonej do istniejącej linii SN albo do istniejącej stacji transformatorowej (usytuowanej poza obszarem objętym planem). W przypadku kiedy planowana sieć SN zostanie zlokalizowana na terenie ozn. 10 R, 11 R oraz 17 R,ZZ należy ją wykonać wyłącznie jako kablową.

4. Adaptuje się, istniejące na obszarze objętym planem, sieci elektroenergetyczne nn.

5. Zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej pod linią elektroenergetyczną.

6. W przypadku, kiedy sieć elektroenergetyczna koliduje z zabudową, zielenią, siecią lub innym urządzeniem infrastruktury technicznej, należy ją zlikwidować lub przebudować. Przebudowa prowadzona po nowej trasie wymaga ustalenia lokalizacji, zgodnie z §40.

§47. 1. Na obszarze objętym planem:

- 1) adaptuje się istniejące telekomunikacyjne obiekty budowlane (m. in. linie kablowe, szafy kablowe);
- 2) dopuszcza się rozbudowę istniejących telekomunikacyjnych obiektów budowlanych oraz budowę nowych linii kablowych i innych obiektów telekomunikacyjnych.

§48. 1. Wytworzone odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów ustawianych w wyznaczonych miejscach na działce

budowlanej. Miejscami tymi mogą być: osłona lub pomieszczenia, wyodrębnione pomieszczenia w budynku lub utwardzone place do ustawiania kontenerów, o których mowa w przepisach dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Do postępowania z odpadami:

- 1) komunalnymi - stosuje się przepisy określone w uchwale Rady Miejskiej w Gostyniu w sprawie szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy Gostyń;
- 2) niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne - stosuje się przepisy o odpadach.

ROZDZIAŁ VI

Przepisy końcowe

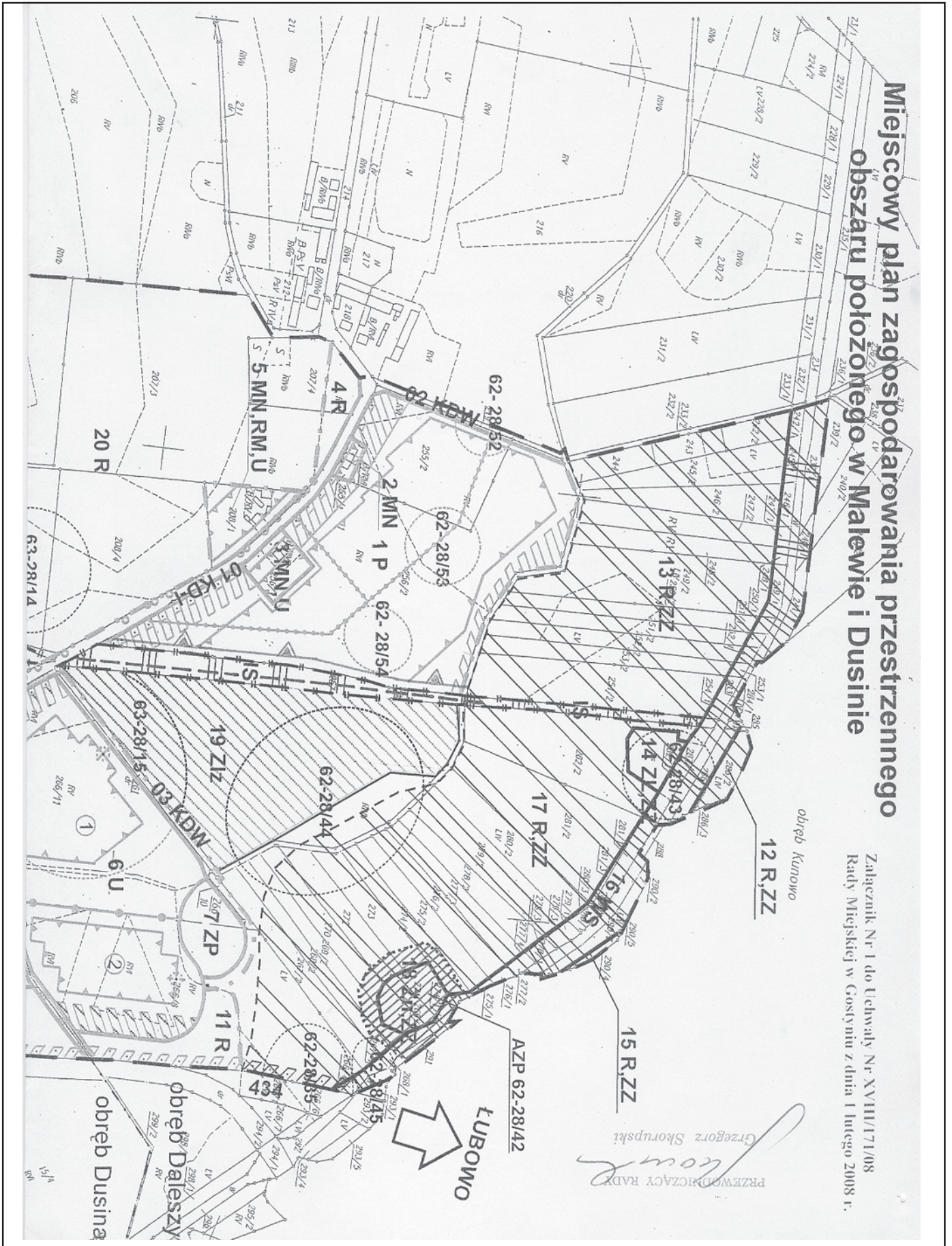
§49. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.

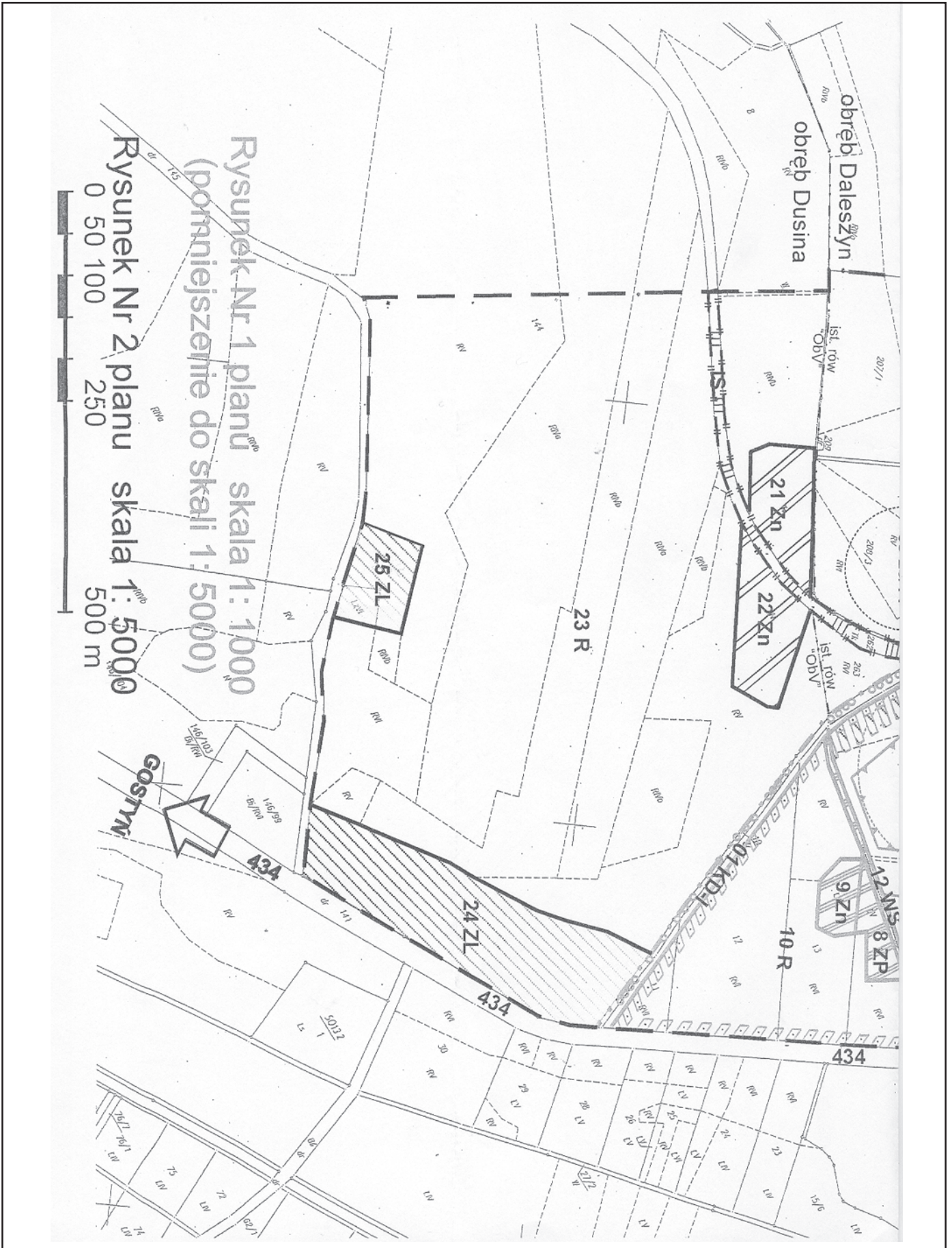
§50. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
(-) *Grzegorz Skorupski*

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Malewie i Dusinie






Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVIII/171/08
Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 1 lutego 2008 r.













MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
POŁOŻONEGO W MALEWIE I DUSINIE
Uchwała Nr XVIII/171/08 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 1 lutego 2008 r.

LEGENDA:









-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO (OZN. IS)
-  GRANICA POMIĘDZY TERENAMI OBJĘTYMI PLANEM ZAWARTYM NA RYSUNKU NR 1 PLANU W SKALI 1:1000 I RYSUNKU NR 2 PLANU W SKALI 1:5000
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  GRANICA SOLECTW

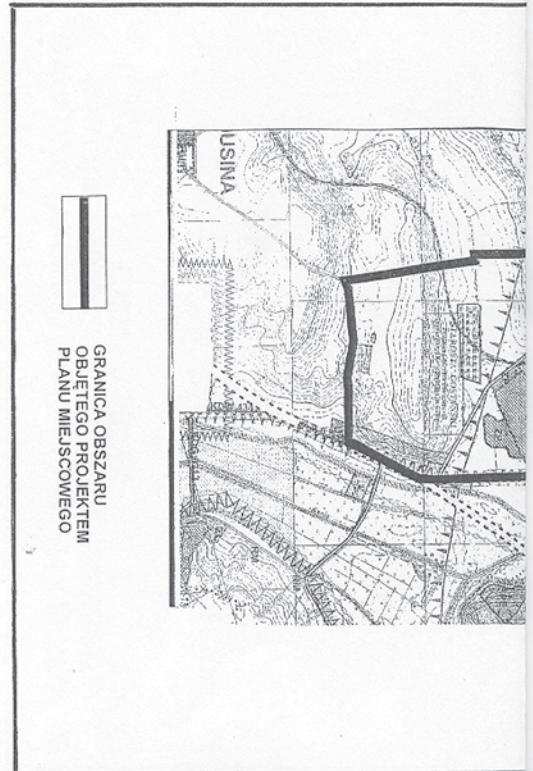
I. PRZEZNACZENIE TERENÓW:

-  **P** TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
-  **U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  **MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ, JEDNORODZINNEJ
-  **RM** TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWIE ROLNYM
-  **ZP** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
-  **ZN** TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
-  **ZL** TERENY LASÓW
-  **ZL** GRUNTY ROLNE PRZEZNACZONE DO ZALESIENIA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY GOSTYŃ



-  **KDJ** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH (DROGA LOKALNA)
 -  **KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
 -  **KZ** TERENY ZALEWOWE
 -  **WIS** TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRODLĄDOWYCH
 -  **R** TERENY ROLNICZE
- II. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA I ZABUDOWY TERENÓW:
-  **KR** KRZYWIŃSKO - OSIECKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU - CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM
 -  **PAS** PAS GRUNTU ROLNEGO PRZEZNACZONY DO ZALESIENIA NA TERENACH ZABUDOWY USŁUGOWEJ (OZN. 6 U)
 -  **PAS** PAS ZIELENI URZĄDZONEJ TOWARZYSZĄCEJ OBIEKTOM PRODUKCYJNYM NA TERENACH OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW (OZN. 1 P)



- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- LINIA WEWNĘTRZNEGO PODZIAŁU NA TERENACH ZABUDOWY USŁUGOWEJ (OZN. 6 U) - GRANICA DZIAŁKI BUDOWLANEJ

1 OZNACZENIE DZIAŁKI BUDOWLANEJ

- GRANICA OBSZARU KONSERWATORSKIEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ - CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE AZP 62-28142 WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW (OZN. 18 ZN-ZZ) WRAZ Z OBSZAREM CHRONIONYM STANOWIĄCYM OTOCZENIE STANOWISKA
- GRANICA STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO - ORIENTACYJNA

62-28143 NUMER STANOWISKA

- KORYTARZ PRZEBIEGU SIECI (URZĄDZEN) INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

III. OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIEBĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU

- TOR KOLEJOWY NA TERENIE ZAMKNIĘTYM OZN. IS (PRZEBIEG ORIENTACYJNY) DLA BUDYNKÓW I BUDOWLI - OBOWIĄZUJE ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY Z DNIA 10 LISTOPADA 2004 R. W SPRAWIE WYMAGANIE W ZAKRESIE ODLEGŁOŚCI WARUNKÓW DOPUSZCZAJĄCYCH USTYJOWANIE BUDOWLI I BUDYNKÓW, DRZEW LUB KRZEWÓW, ELEMENTÓW OCHRONY AKUSTYCZNEJ I WYKONYWANIA ROBOT ZIEMNYCH W SASIEDZTWIE LINII KOLEJOWEJ, A TAKŻE SPOSOBU URZĄDZANIA I UTRZYMYWANIA ZASŁON ODSIĘGNYCH ORAZ PASÓW PRZECIWPÓŻAROWYCH (DZ. U. NR 249, POZ. 2500)

- GŁÓWNY CIĄG KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ NA TERENIE OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW (OZN. 1 P)
- CZĘŚĆ WIEŚCIGÓW NA DZIAŁKĘ BUDOWLANĄ NA TERENIE ZABUDOWY USŁUGOWEJ (OZN. 6 U)
- ISTNIEJĄCY RÓW MELIORACJI SZCZEGÓLOWEJ NA TERENIE ZABUDOWY USŁUGOWEJ (OZN. 6 U)

434 DROGA PUBLICZNA O KATEGORII WOJEWÓDZKIEJ NR 434 (LUBOWO - GOSTYŃ - RAWICZ)

- KORYTARZ EKOLOGICZNY
- TERENY KWALIFIKOWANE JAKO UZYTEK EKOLOGICZNY
- DRZEWA PRZYDROŻNE DO ADAPTACJI

Słowo Projektowania, Planowania Projektowania i Oceny i Inżynieria S.A. (S.A.) ul. Wolności 21, 61-700 Poznań NIP: 780-000-0000, REGON: 141645000, KRS: 0000365231 Krajowy Rejestr Sądowy, Sąd Rejonowy dla M. St. w Poznaniu, XII KRS/0000365231/2015 Krajowy Rejestr Sądowy, Sąd Rejonowy dla M. St. w Poznaniu, XII KRS/0000365231/2015	
Nazwa projektu: Rybnik nr 1 i nr 2 planu	Data: 1. 2020
Inżynier: Przemysław Kozłowski, 2. 120	Inżynier: Przemysław Kozłowski, 2. 120
Inżynier: Przemysław Kozłowski, 2. 120	Inżynier: Przemysław Kozłowski, 2. 120

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XVIII/171/08
Rady Miejskiej w Gostyniu
z dnia 1 lutego 2008 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru położonego w Malewie i Dusinie

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W MALEWIE I DUSINIE**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Gostyniu rozpatruje

uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Malewie i Dusinie, w sposób następujący:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gostyniu	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona
1.	18. 10.2007 r.	Borowska Krystyna	1. przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkalno-usługową 2. przeznaczenie działki pod zabudowę usługowo-przemysłową	I.dz. nr 208/1 Malewo 2. dz. nr 259 Malewo	1. zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym; tereny rolnicze 2. grunty rolne przeznaczone do zalesienia	X (dot. pkt 1)	X (dot. pkt 2)
2.	19.10.2007 r.	Skoracki Edward	wykreślenie zapisu, iż teren 1P stanowi jedną działkę budowlaną tj. wyodrębnienie działki z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej	dz. nr 256/1 Malewo	teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (1 P) stanowi jedną działkę budowlaną z dopuszczeniem pozostawienia zabudowy jednorodzinnej	X	
3.	22. 10.2007 r.	Skoracki Zenon	wykreślenie zapisu, iż teren 1 P stanowi jedną działkę budowlaną tj. wyodrębnienie działki z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną z działalnością gospodarczą	dz. nr 256/1 Malewo	teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (1 P) stanowi jedną działkę budowlaną z dopuszczeniem pozostawienia zabudowy jednorodzinnej	X	
4.	22.10.2007 r	Biderman Lidia i Bogdan	wyznaczenie parkingu na terenie przeznaczonym pod przemysł	dz. nr 256/2, 255/2 Malewo	na działce mogą być (nie ma obowiązku) usytuowane w zależności od programu użytkowego m. in. place manewrowe, postojowe dla samochodów ciężarowych, parkingowe dla samochodów osobowych	X	
5.	22. 10.2007 r.	Biderman Lidia i Bogdan	1. przeznaczenie działki pod zabudowę jednorodziną jako odrębnej jednostki 2. wyznaczenie 15 m strefy zieleni oddzielającej od terenu przemysłowego 3. usytuowanie ekranu akustycznego oddzielającego od terenu przemysłowego	1. dz. Nr 255/1 Malewo 2. dz. Nr 255/2, 256/2 Malewo 3. dz. Nr 255/2, 256/2 Malewo	1. teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (1 P) stanowi jedną działkę budowlaną z dopuszczeniem pozostawienia zabudowy jednorodzinnej 2. i 3. teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (1P) z nieprzekraczalną linią zabudowy w odl. Od 15 m do 10 m od granicy działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym	X (dot. pkt 1 i pkt 2)	X (dot. pkt 3)
6.	22.10.2007 r.	Piotrowska Danuta	przeznaczenie części działki (pas przy drodze na głębokość 50 m) pod zabudowę jednorodziną z możliwością wydzielenia (poza istniejącą zabudową) trzech działek budowlanych; zapewnienie możliwości rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego	dz. nr. 255/2 Malewo	teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (1 P) stanowi jedną działkę budowlaną z dopuszczeniem pozostawienia zabudowy	X dot. Wydzielenia jednej działki obejmującej istniejącą zabudowę	X dot. Wydzielenia trzech działek z terenu nie-zabudowanego

7.	23.10.2007 r.	Kaczmarek Kazimierz	<p>1 .wykreślenie zapisu „teren stanowi jedną działkę budowlaną”</p> <p>2. dopuszczenie trzech kondygnacji dla budynków socjalnych i biurowych</p> <p>3. wliczenie do udziału powierzchni biologicznie czynnej pasów zieleni urządzonej towarzyszącej obiektom produkcyjnym</p> <p>4. zapewnienie możliwości budowy stacji transformatorowych konsumenckich na działkach budowlanych położonych na terenie oznaczonym 1P; dopuszczenie wykonania zasilania tych stacji liniami kablowymi i napowietrznymi przez teren oznaczony symbolem 23R”</p>	<p>dz. Nr 256/2, 255/2 Malewo dz. nr 144 Dusina</p>	<p>1. teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (1 P) stanowi j jedną działkę budowlaną z dopuszczeniem pozostawienia zabudowy</p> <p>2. liczba kondygnacji - 2</p> <p>3. powierzchnia biologicznie czynna - min. 15% - nie należy wliczać pasów zieleni urządzonej towarzyszącej obiektom produkcyjnym</p> <p>4. lokalizacja jednej stacji transformatorowej; możliwość przeprowadzenia przez teren ozn. 23R tylko linii kablowej</p>	X	
----	---------------	------------------------	---	---	--	---	--

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XVIII/171/08
Rady Miejskiej w Gostyniu
z dnia 1 lutego 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru położonego w Malewie i Dusinie

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, 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 (Dz.U. Nr 80, poz. 717, ze późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 167 ust. 2 pkt I ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. Nr 249, poz. 2104, z późn. zm.) Rada Miejska w Gostyniu rozstrzyga, co następuje:

§1. 1. Z ustaleń zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Malewie i Dusinie, zwanym dalej „planem miejscowym”, oraz z Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wynika, że przyjęcie i realizacja planu miejscowego spowoduje obowiązek dokonywania wydatków z budżetu Gminy Gostyń w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy. W szczególności inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej dotyczą: nabycia terenów pod częściowe poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi lokalnej klasy „L”, budowy sieci wodociągowej oraz budowy sieci kanalizacji sanitarnej (dla Wariantu 3, o którym mowa w Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego).

2. Dopuszcza się partycypację środków budżetowych Gminy Gostyń w realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.), na postawie bilateralnych umów cywilno-prawnych lub w oparciu o przepisy dotyczące partnerstwa publiczno-prywatnego. W szczególności partycypacja może dotyczyć budowy: dróg wewnętrznych oraz sieci infrastruktury technicznej zapisanych w planie miejscowym, innych niż wyszczególniono w ust. 1.

§2. Zadanie własne, o którym mowa w §1 ust. 1, w zakresie dróg publicznych obejmuje nabycie terenów pod częściowe poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi lokalnej klasy „L” ozn. 01 KD-1 (droga o kategorii gminnej nr 8304P). W planie miejscowym ustalony został pas drogowy o szerokości 15 m, przy czym dopuszcza się zmniejszenia szerokości pasa do 11,5 m.

§3. Zadania własne, o których mowa w §1 ust. 1, w zakresie sieci wodociągowych obejmują budowę sieci o średnicy \varnothing 90 mm, które należy usytuować w drodze lokalnej klasy „L” ozn. 01 KD-1 oraz w drodze wewnętrznej ozn. 03 KDW. Łączna długość sieci wodociągowych na obszarze objętym planem miejscowym wynosi ok. 720 mb.

§4. Zadania własne, o których mowa w §1 ust. 1, w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej obejmują budowę sieci:

- 1) w przypadku przewodów grawitacyjnych - o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 200 mm,
 - 2) w przypadku przewodów ciśnieniowych - o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 63 mm,
- które należy usytuować w drodze lokalnej klasy „L” ozn. 01 KD-1 oraz w drodze wewnętrznej ozn. 03 KDW. Łączna długość sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym planem miejscowym wynosi ok. 950 mb.

§5. 1. Realizację zadania własnego Gminy Gostyń zapisanego w §2 należy przeprowadzić w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Rzeczywisty koszt zadania określi decyzją Burmistrza Gostynia, podjęta na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

§6. 1. Realizację inwestycji wymienionych w §3 i 4 należy przeprowadzić w oparciu o obowiązujące przepisy ustaw: o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków, Prawo wodne, Prawo budowlane oraz Prawo zamówień publicznych.

2. Rzeczywiste koszty inwestycyjne zostaną określone na podstawie wyboru najkorzystniejszych ofert złożonych w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych.

3. Terminy realizacji inwestycji należy dostosować do terminów realizacji ustaleń planu miejscowego w zakresie zabudowy terenów: obiektów produkcyjnych, składów i magazynów ozn. 1 P, mieszkaniowych ozn. 2 MN, mieszkaniowo-usługowych ozn. 3 MN,U i 5 MN,RM,U oraz usługowych ozn. 6 U. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

§7. Finansowanie zadań i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w §2, 3 i 4 należy realizować, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, z:

- 1) dochodów własnych,
- 2) kredytów,
- 3) pożyczek,
- 4) sprzedaży papierów wartościowych wyemitowanych przez Gminę,
- 5) środków finansowych inwestorów zewnętrznych pozyskanych na podstawie odrębnych umów lub porozumień, w tym poprzez umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym,
- 6) środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej w ramach programów i projektów realizowanych z tych środków.