

Uchwała nr XLIII/446/10
Rady Miejskiej Kościana
z dnia 16 września 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego w Kościanie pomiędzy ul. Bączkowskiego, Marcinkowskiego
i kanałem Obry.**

Na podstawie:

- art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami),
- art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zmianami),
- uchwały XXIV/257/08 Rady Miejskiej Kościana z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie pomiędzy ul. Bączkowskiego, Marcinkowskiego i kanałem Obry, Rada Miejska Kościana uchwała, co następuje:

Dział I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Kościanie pomiędzy ul. Bączkowskiego, Marcinkowskiego i kanałem Obry, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,2 ha, składający się z działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 1744, 1745/1, 1745/2, 1745/3, 1746/1, 1746/2, 1747/1, 1747/5, 1747/6, 1747/9, 1747/10, 1747/12, 1747/13, 1747/16, 1747/17, 1747/18, 1747/19, 1747/20, 1747/21, 1747/22, 1747/23, 1748, 1749. Szczegółowy przebieg granicy obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie pomiędzy

ul. Bączkowskiego, Marcinkowskiego i kanałem Obry”, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,

- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Kościana o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Kościana o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały,
- 4) stwierdzenie zgodności planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem, tożsama ze strefą „W” ochrony archeologicznej,
- 2) linia rozgraniczająca tereny,
- 3) obowiązująca linia zabudowy,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) orientacyjne usytuowanie budynku,
- 6) dominanta architektoniczna,
- 7) obiekt budowlany przeznaczony do rozbiórki,
- 8) punkt zmiany typu linii zabudowy,
- 9) teren dróg publicznych klasy lokalnej,
- 10) teren dróg publicznych klasy dojazdowej,
- 11) teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem komunikacji pieszo – rowerowej,
- 12) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi,
- 13) teren komunikacji samochodowej,
- 14) teren zabudowy usługowej,
- 15) teren infrastruktury kanalizacji sanitarnej.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dominancie architektonicznej** – rozumie się przez to część obiektu budowlanego, która koncentruje uwagę obserwatora w pewnym obszarze ze względu na swoją wyróżniającą formę architektoniczną,

- 2) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek pełniący funkcję garażu lub budynek gospodarczy,
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia spadku dachu do 10^0 ,
- 4) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachowych od 30^0 do 45^0 ,
- 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną zdefiniowaną aktualnymi przepisami,
- 6) **infrastrukturze telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu** – należy przez to rozumieć infrastrukturę, urządzenia i obiekty, zdefiniowane aktualnymi przepisami,
- 7) **jednostce bilansowej** – należy przez to rozumieć obszar o określonych funkcjach, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,
- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą się znajdować budynki od linii rozgraniczającej tereny,
- 10) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której powinno się znajdować co najmniej 80% długości głównej ściany frontowej budynku,
- 11) **obiekt małej architektury** – należy przez to rozumieć obiekt zdefiniowany aktualnymi przepisami,
- 12) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego,
- 13) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie od frontu działki o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu, w którym część ażurowa stanowi minimum 60% powierzchni widoku ogrodzenia,
- 14) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Kościana,
- 15) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki zajęta przez budynki, liczoną jako suma powierzchni rzutów parterów tych budynków w ich obrysie zewnętrznym,

- 16) **projektowanie ze szczególną starannością** – należy przez to rozumieć wymóg takiego ukształtowania formy obiektów budowlanych i stosowania w elewacjach wysokiej jakości materiałów, które wpłyną na osiągnięcie wysokiego poziomu estetycznego wznoszonego obiektu,
- 17) **obszarze przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszar ogólnodostępny, zdefiniowany aktualnymi przepisami,
- 18) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 19) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone w ustaleniach planu,
- 20) **rysunku** – należy przez to rozumieć rysunek planu, o którym mowa w §1 ust. 3 pkt 1,
- 21) **tymczasowych obiektach budowlanych** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 22) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
- 23) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 24) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami),
- 25) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć gęste nasadzenia zieleni ozdobnej, oddzielające poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu i wzbogacające krajobraz, w tym nasadzenia o zróżnicowanej wysokości, głównie zimozielonej, formowane w kształcie pasów o szerokości co najmniej 1,0 m.
- 26) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną całkowicie ukształtowaną przez człowieka pod względem rozmieszczenia i doboru gatunków oraz stale pielęgnowaną.

Dział II

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§3.1. Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz granicami opracowania, których funkcje określono poniżej:

- 1) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczony symbolem – **1KDL** i **2KDL**,
- 2) teren dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczony symbolem – **3KDD**,
- 3) teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem komunikacji pieszo – rowerowej, oznaczony symbolem – **4 ZU**,
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi, oznaczone symbolami – **5MW/U**, **6MW/U**, **7MW/U**,
- 5) tereny komunikacji samochodowej – **8KS**,
- 6) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem – **9U**,
- 7) teren infrastruktury kanalizacji sanitarnej, oznaczone symbolem – **10IKs**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu określono na rysunku planu linia ciągłą jako ściśle określone.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§4. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) projektowaną zabudowę w jednostkach **5MW/U**, **6MW/U**, należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi obowiązującymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, równoległe do tych linii,
- 2) projektowane budynki mieszkalne i pomocnicze dostosować wzajemnie z zachowaniem parametrów określonych w rozdziale 6,
- 3) w granicach poszczególnych działek dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych,

- 4) na terenach komunikacji ustala się zachowanie spójnego rozwiązania elementów wyposażenia drogi, takich jak: nawierzchnie, latarnie, obiekty małej architektury itp.,
- 5) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, jeśli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) ogrodzeń od frontu działki wykonanych z pręseł z typowych prefabrykowanych elementów betonowych,
- 2) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) na całym obszarze objętym planem zakazuje się prowadzenia działalności mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) zakaz magazynowania na wolnym powietrzu materiałów szkodliwych, pyłących emitujących odory oraz mogących przenikać do gleb i wód gruntowych,
- 3) nakaz stosowania w nowej zabudowie paliw niskoemisyjnych do celów grzewczych,
- 4) masy ziemne powstałe w trakcie realizacji inwestycji mogą być wykorzystane na miejscu pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, o których mowa w przepisach odrębnych. Można je również zagospodarować poprzez złożenie na gminnym składowisku odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) na całym obszarze objętym planem wprowadza się zasadę wykorzystania i ochrony zieleni istniejącej. Dopuszcza się wycinkę istniejących drzew po uprzednim uzgodnieniu z właściwym organem. Ponadto w jednostce **10 IKs** wprowadza się zieleń izolacyjną,
- 6) na całym obszarze objętym planem wprowadza się następujące warunki korzystania ze środowiska:
 - a) nakaz odprowadzenia ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej sanitarnej,

- b) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku powierzchni utwardzonych z zastosowaniem separatorów substancji ropopochodnych,
- c) nakaz stosowania w jednostce bilansowej **9U** środków technicznych, inżynierskich zieleni urządzonej i izolacyjnej zapewniających na terenach podlegających ochronie akustycznej dopuszczalny poziom hałasu określony, w przepisach odrębnych,

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się:

- 1) zakaz prowadzenia działalności, która może powodować przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej,
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami literowymi:
 - a) **MW/U** – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - b) **U** – w przypadku lokalizacji na terenie – zabudowy zamieszkania zbiorowego, w tym hotelu, pensjonatu – jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego.

3. Należy przestrzegać wszystkich zaleceń zawartych w ustaleniach szczegółowych planu, mających na celu ochronę środowiska i zdrowia ludzi.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren niniejszego planu miejscowego jest objęty strefą „W” ochrony archeologicznej,
- 2) teren niniejszego planu miejscowego nie jest objęty formą ochrony konserwatorskiej, w razie natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekty archeologiczne, należy przerwać prace, zabezpieczyć znalezisko oraz miejsce jego odkrycia i niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ służby ochrony zabytków, w celu wykonania archeologicznych badań ratunkowych,
- 3) wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze powinny być uzgodnione z konserwatorem zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§7. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się obszary przestrzeni publicznej w postaci systemu dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej oraz teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem komunikacji pieszo - rowerowej, dla których ustala się:

- 1) zachowanie ogólnej dostępności terenu,
- 2) możliwość lokalizacji poza pasem jezdnym obiektów małej architektury i zieleni urządzonej.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§8. 1. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – do 12,0 m jak na rysunku planu,
- 2) chodniki obustronne,
- 3) pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań.

3. Teren, o którym mowa w ust 1. stanowi obszar przestrzeni publicznej i wyznacza się do realizacji inwestycji celów publicznych.

§9.1. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **2KDL** ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 do 14,0 m jak na rysunku planu,
- 2) chodniki obustronne,
- 3) pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań.

3. Teren, o którym mowa w ust 1. stanowi obszar przestrzeni publicznej i wyznacza się do realizacji inwestycji celów publicznych.

§10.1.Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **3KDD** ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
- 2) chodniki jedno lub obustronne, dopuszczalny jednolity ciąg pieszo – jezdny,
- 3) pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań.

3. Teren, o którym mowa w ust 1. stanowi obszar przestrzeni publicznej i wyznacza się do realizacji inwestycji celów publicznych.

§11.1.Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **4ZU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona z dopuszczeniem komunikacji pieszo – rowerowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ciąg pieszo – rowerowy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej,

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość ciągu pieszo-rowerowego do 6,0 m,
- 2) jednolity ciąg pieszo-rowerowy,
- 3) zieleń istniejąca i projektowana, niska i wysoka w ramach skarpy kanału Obry.

3. Teren, o którym mowa w ust 1. stanowi obszar przestrzeni publicznej i wyznacza się do realizacji inwestycji celów publicznych.

§12. 1. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **5MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna wielorodzinna z towarzyszącą funkcją usługową wbudowaną,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) obowiązującą linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. Marcinkowskiego – zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) wysokość nowej zabudowy – od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do okapu – do 10,0 m, w kalenicy – do 15,5 m, w najwyższym punkcie

dominanty architektonicznej – maksymalnie 17,0 m, liczba kondygnacji trzy plus poddasze użytkowe,

- 4) nową zabudowę należy projektować ze szczególną starannością ze względu na unikatowy charakter lokalizacji. Nakazuje się zachowanie jednorodnej architektury (gabaryty, detale) dla nowej zabudowy oraz wkomponowanie w całość projektu dominant architektonicznych zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – 10%,
- 6) powierzchnię zabudowy jednostki bilansowej nie większą niż 70%,
- 7) geometria dachów – dachy strome, główna kalenica dachu równoległa do obowiązującej linii zabudowy,
- 8) pokrycie dachów dachówką ceramiczną,
- 9) miejsca postojowe dla jednostki przewidziane w jednostce bilansowej **8KS**.

3. Na terenie o którym mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń.

4. Teren jednostki bilansowej jest wyposażony w podziemną infrastrukturę techniczną oraz posiada podziemne urządzenia i konstrukcje budowlane (fundamenty). Wszelkie inwestycje w obrębie jednostki należy poprzedzić badaniami gruntu pod względem jego nośności i możliwości inwestycyjnych.

§13. 1. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **6MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna wielorodzinna z towarzyszącą funkcją usługową wbudowaną,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy ustala się dla nowej zabudowy:

- 1) obowiązującą linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. Bączkowskiego – zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) wysokość nowej zabudowy – od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do okapu – do 10,0 m, w kalenicy – 15,5 m, w najwyższym punkcie dominanty architektonicznej – maksymalnie 17,0 m, liczba kondygnacji trzy plus poddasze użytkowe,
- 4) nową zabudowę w południowej części jednostki należy projektować ze szczególną starannością ze względu na unikatowy charakter lokalizacji. Nakazuje się zachowanie

jednorodnej architektury (gabaryty, detale) dla nowej zabudowy oraz wkomponowanie w całość projektu dominant architektonicznych zgodnie z rysunkiem planu,

- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – 10%,
- 6) powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 60%,
- 7) geometria dachów – dachy strome, główna kalenica dachu równoległa do obowiązującej linii zabudowy,
- 8) pokrycie dachów dachówką ceramiczną,
- 9) miejsca postojowe dla jednostki przewidziane w jednostce bilansowej **8KS**.

3. Na terenie o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania istniejącej zabudowy ustala się:

- 1) możliwość nadbudowy oraz przebudowy istniejących obiektów w ramach ustaleń szczegółowych dla jednostki,
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

4. Teren jednostki bilansowej jest wyposażony w podziemną infrastrukturę techniczną oraz posiada podziemne urządzenia i konstrukcje budowlane (fundamenty). Wszelkie inwestycje w obrębie jednostki należy poprzedzić badaniami gruntu pod względem jego nośności i możliwości inwestycyjnych.

§14. 1. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **7MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalna wielorodzinna z towarzyszącą funkcją usługową wbudowaną,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, parkingi, obiekty infrastruktury technicznej,

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania nowej zabudowy ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – 10%,
- 3) powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 60%,
- 4) geometria dachu – dachy strome, główna kalenica dachu równoległa do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 5) wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać wysokości istniejących budynków położonych przy ul. Bączkowskiego,
- 6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną.

3. W ramach jednostki bilansowej należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych.

4. Na terenie o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania istniejącej zabudowy ustala się:

- 1) możliwość nadbudowy oraz przebudowy istniejących obiektów w ramach ustaleń szczegółowych dla jednostki,
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

5. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków pomocniczych zlokalizowanych w głębi działek, w granicy działki, o następujących gabarytach:
 - a) jednokondygnacyjne,
 - b) wysokość budynków od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do gzymsu – do 4,0 m,
 - c) dachy płaskie,
- 2) ogrodzeń ażurowych.

6. Teren jednostki bilansowej jest wyposażony w podziemną infrastrukturę techniczną oraz posiada podziemne urządzenia i konstrukcje budowlane (fundamenty). Wszelkie inwestycje w obrębie jednostki należy poprzedzić badaniami gruntu pod względem jego nośności i możliwości inwestycyjnych.

§15. 1. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **8KS** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń komunikacji samochodowej (drogi dojazdowe, parkingi).

2. Na terenie , o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojsčia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura oraz zieleni,

3. Na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się rozbiórkę istniejących budynków bez możliwości ich przebudowy, rozbudowy i zachowania.

4. Na terenie oznaczonym symbolem **8KS** wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu za wyjątkiem zagospodarowania w formie zieleni miejskiej,
- 2) lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem zabudowy związanej z obsługą funkcji podstawowej,

3) składowania jakichkolwiek odpadów niebezpiecznych.

5. Teren jednostki bilansowej jest wyposażony w podziemną infrastrukturę techniczną oraz posiada podziemne urządzenia i konstrukcje budowlane (fundamenty).

§16. 1. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **9U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej – w tym usług handlu, hotelarskich, gastronomicznych i innych nieuciążliwych,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) lokalizacje obiektów do dwóch kondygnacji nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) wysokość nowej zabudowy do gzymsu – do 8,0 m,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni jednostki bilansowej – 10%,
- 4) powierzchnię zabudowy jednostki bilansowej nie większą niż 60%,
- 5) w stosunku do nowej zabudowy – dachy płaskie kryte papą lub w przypadku dachów stromych dachówką ceramiczną,
- 6) zakaz budowy ogrodzeń.

3. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację dojazdów, wynikających z zagospodarowania terenu,
- 2) lokalizację budynków pomocniczych jako podziemnych,
- 3) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) rozbiórkę istniejących obiektów.

4. Teren jednostki bilansowej jest wyposażony w podziemną infrastrukturę techniczną oraz posiada podziemne urządzenia i konstrukcje budowlane (fundamenty). Wszelkie inwestycje w obrębie jednostki należy poprzedzić badaniami gruntu pod względem jego nośności i możliwości inwestycyjnych.

§17. 1. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **10IKs** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – kanalizacji sanitarnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń izolacyjna, inne urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych oraz urządzeń sieciowych związanych z infrastrukturą techniczną.

3. Dopuszcza się modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Dostępność komunikacyjną z drogi publicznej poprzez jednostkę bilansową **3KDD** i **8KS**.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§18. 1. Obszar objęty niniejszym planem znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 150.

2. W celu ochrony GZWP nr 150 ustala się:

- 1) zakaz prowadzenia działalności mogących pogorszyć stan czystości wód podziemnych,
- 2) nakaz stosowania takich rozwiązań technicznych, zwłaszcza w zakresie infrastruktury technicznej, które zapewnią zachowanie zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego wymienionych w §5.

3. Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny górnicze, jak również tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§19. 1. Dla terenów objętych planem oznaczonych symbolami **1KDL**, **2KDL**, **3 KDD** i **4ZU** obowiązuje podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

2. Dla terenów objętych planem oznaczonych symbolami **5MW/U**, **6MW/U** i **7MW/U** dopuszcza się:

- 1) dokonywanie scalania i wtórnego podziału działek, pod warunkiem zapewnienia dla nowych działek bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub poprzez ustanowienie służebności przejazdu,
- 2) możliwość scalania działek z działkami sąsiednimi w jedną nieruchomość gruntową,
- 3) podział i scalenie nieruchomości na uzupełnienie działek sąsiednich.

3. Dla terenów objętych planem oznaczonych symbolami **8KS i 9U** dopuszcza się możliwość wydzielenia działek zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

4. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **10IKs** dopuszcza się:

- 1) możliwość wydzielenie działek zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej,
- 2) możliwość scalania działek z działkami sąsiednimi w jedną nieruchomość gruntową.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§20. 1. Ogólne warunki zagospodarowania terenu określone są dla poszczególnych jednostek bilansowych w §3 – §17.

2. Zakaz zabudowy dotyczy terenów mieszczących się pomiędzy granicami jednostek bilansowych a obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w jednostkach bilansowych **5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 10 IKs**.

3. Zakaz zabudowy kubaturowej ustala się w jednostce bilansowej **8KS**. Nie dotyczy zabudowy związanej z obsługą funkcji podstawowej.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§21. W zakresie rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dostępność komunikacyjną terenu objętego planem ustala się z dróg publicznych **1KDL, 2KDL, 3KDD** i terenu jednostki bilansowej **8KS**,
- 2) ustala się następujące zasady ogólne wyposażenia obszarów objętych planem w urządzenia infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę – z istniejącego systemu wodociągu miejskiego, na zasadach określonych przez dysponenta sieci,

- b) w zakresie gospodarki ściekowej – poprzez system kanalizacji sanitarnej podłączony do istniejących kolektorów kanalizacji sanitarnych w ulicach: Bączkowskiego i Marcinkowskiego,
- c) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – poprzez system kanalizacji deszczowej podłączony do istniejących kolektorów kanalizacji deszczowej w ulicy: Bączkowskiego i Marcinkowskiego, na warunkach ustalonych przez dysponenta sieci, a w przypadku powierzchni utwardzonych dodatkowo z zastosowaniem separatorów substancji ropopochodnych,
- d) w zakresie zaopatrzenia w gaz – poprzez wspólny dla całego terenu objętego planem system sieci gazowej, podłączony do istniejącego gazociągu, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- e) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – poprzez wspólny dla całego terenu objętego planem system instalacji elektroenergetycznych zasilających i oświetleniowych podłączony do istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez stację transformatorową zlokalizowaną w jednostce bilansowej 5MW/U,
- f) w zakresie telekomunikacji – możliwość włączenia w istniejącą sieć telefoniczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- g) w zakresie gospodarki odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Kościana, planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie,
- h) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych – należy stosować paliwa płynne, gazowe i stałe z zastrzeżeniem § 5 pkt. 1 ust. 3 lub alternatywne źródła energii.
- i) teren objęty planem wyposażony jest w sieć infrastruktury technicznej podziemnej. Każda inwestycja na terenie objętym planem musi być poprzedzona szczegółowymi badaniami możliwości posadowienia i uzgodnieniami z dysponentami poszczególnych sieci.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§22. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania z zastrzeżeniem §15 ust 4 pkt 1.

Rozdział 12

Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§23. Dla wszystkich jednostek bilansowych objętych planem ustala się stawkę procentową w wysokości 10 % służącej do naliczania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dział III

Przepisy przejściowe i końcowe

§24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kościana.

§25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady

/-/ Piotr Ruskiewicz