

Uchwała nr XLIII/448/10
Rady Miejskiej Kościana
z dnia 16 września 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego w Kościanie pomiędzy ul. Naclawską, ul. Wyzwolenia i torami PKP.**

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 XVIII/178/08 Rady Miejskiej Kościana z dnia 28 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie pomiędzy ul. Naclawską, ul. Wyzwolenia i torami PKP,
- Rada Miejska Kościana uchwała, co następuje:

Dział I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Naclawską, ul. Wyzwolenia i torami PKP w Kościanie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 10,6 ha, składający się z działek o numerach ewidencyjnych gruntów: 564/1, 564/3, 564/4, 564/5, 564/6, 564/7, 564/8, 564/9, 563/1, 563/2, 562, 561, 560/1, 560/2, 558/5, 558/4, 557, 556/3, 556/4, 555/2, 553/2, 552/2, 551/2, 550/2, 549/3, 549/4, 549/5, 548/2, 860, 547/4, 547/3, 546/4, 546/3, 545, 544, 543/1, 543/3, 1183/3, 1183/4, 1183/1, 543/4, 539, 540, 541, 542, 650/3, 650/4, 650/5, 650/6, 650/7, 650/8, 650/9, 650/10, 650/11, 650/12, 650/13, 650/14, 546/7, 546/6, 546/5, 547/1, 548/1, 549/1, 550/3, 550/4, 4368/1, 4368/2, 4368/3, 4368/4. 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 między ul. Naclawską, ul. Wyzwolenia i torami PKP”, 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) zieleń izolacyjna,
- 2) granica obszaru objętego planem,
- 3) linia rozgraniczająca tereny,
- 4) obowiązująca linia zabudowy,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 6) linia podziału wewnętrznego – ściśle określona,
- 7) linia podziału wewnętrznego – orientacyjna,
- 8) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 9) teren zabudowy usługowej,
- 10) teren dróg publicznych klasy lokalnej,
- 11) teren dróg publicznych klasy dojazdowej,
- 12) teren dróg wewnętrznych,
- 13) teren infrastruktury elektroenergetycznej,
- 14) teren infrastruktury kanalizacyjnej.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku mieszkalnym jednorodzinny** – należy przez to rozumieć budynek zdefiniowany aktualnymi przepisami,

- 2) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek pełniący funkcję garażu lub budynku gospodarczego,
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia spadku dachu do 10^0 ,
- 4) **dachu mansardowym** – należy przez to rozumieć dachy o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachowych do 15^0 i do 75^0 ,
- 5) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachowych od 30^0 do 45^0 ,
- 6) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną zdefiniowaną aktualnymi przepisami,
- 7) **infrastrukturze telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu** – należy przez to rozumieć infrastrukturę, urządzenia i obiekty, zdefiniowane aktualnymi przepisami,
- 8) **jednostce bilansowej** – należy przez to rozumieć obszar o określonych funkcjach, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą się znajdować nowoprojektowane budynki od linii rozgraniczającej tereny,
- 11) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której powinno się znajdować co najmniej 65% długości ściany frontowej nowoprojektowanego budynku,
- 12) **obiekt małej architektury** – należy przez to rozumieć obiekt zdefiniowany aktualnymi przepisami,
- 13) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego,
- 14) **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,
- 15) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Kościana,

- 16) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki zajęta przez budynki, liczoną jako suma powierzchni rzutów parterów tych budynków w ich obrysie zewnętrznym,
- 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 aktualnych przepisów,
- 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 oddziaływać 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, uzupełniające poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu i wzbogacające krajobraz, w tym nasadzenia o zróżnicowanej wysokości, głównie zimozielonej, formowane w kształcie pasów o szerokości co najmniej 2,0 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami – **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN,**
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem – **1U,**
- 3) teren dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczony symbolem – **9KDL,**
- 4) teren dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczony symbolem – **10KDD,**
- 5) teren dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami – **7KDW i 8KDW,**
- 6) teren infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczone symbolem – **12IE,**
- 7) teren infrastruktury kanalizacyjnej, oznaczone symbolem – **11IK.**

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu określono na rysunku planu linią 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 **2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 1U** należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu równolegle lub prostopadle 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) w ramach terenów przeznaczonych pod drogę dojazdów **10KDD,** dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych,

- 5) na terenach komunikacji ustala się zachowanie spójnego rozwiązania elementów wyposażenia drogi, takich jak: nawierzchnie, latarnie, obiekty małej architektury itp.,
- 6) dopuszcza się w jednostce **1U** lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, a jeśli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, także w pozostałych jednostkach.

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:
 - a) mogących pogorszyć stan czystości wód podziemnych,
 - b) mogących pogorszyć stan czystości powietrza,
 - c) mogących pogorszyć stan czystości gruntu,
 - d) 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 pełnego wykorzystania i ochrony zieleni istniejącej. Dopuszcza się wycinkę istniejących drzew po uprzednim uzgodnieniu z właściwym organem. Ponadto wprowadza się zieleni izolacyjną,

- 6) na całym obszarze objętym planem wprowadza się następujące warunki korzystania ze środowiska:
- a) nakaz odprowadzenia ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się inne rozwiązania w ramach własnej działki do momentu wykonania zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
 - b) nakaz stosowania w jednostce bilansowej **1U** środków technicznych (inżynieryjnych) oraz zieleni urządzonej i izolacyjnej zapewniających dopuszczalny poziom hałasu określony na podstawie przepisów 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) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **U** – w przypadku lokalizacji na terenie:
 - zabudowy zamieszkania zbiorowego, w tym hotelu, pensjonatu – jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
 - zabudowy o przeznaczeniu pod usługi oświaty – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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 nie jest objęty formą ochrony konserwatorskiej, w przypadku 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.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§7. Na obszarze objętym planem występują obszary przestrzeni publicznej w postaci placów, systemu dróg publicznych lokalnych i dojazdowych.

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 **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej – w tym usług oświaty, sportu, rekreacji, gastronomiczno – hotelarskich i innych nieuciążliwych,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, parkingi, obiekty infrastruktury technicznej.

2. Tereny wymienione w ust.1 wskazuje się jako-obszar przestrzeni publicznej.

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

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – odpowiednio 10,0 m od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną 7KDW, 8KDW i drogą publiczną 10KDD i 8,0 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną 9KDL,
- 2) wysokość nowej zabudowy, od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, do najwyższego punktu stropodachu – do 15,0 m,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni jednostki bilansowej – 20%,
- 4) powierzchnię zabudowy jednostki bilansowej nie większą niż 60%,
- 5) w stosunku do nowej zabudowy – dachy płaskie, nawiązujące do istniejącej zabudowy w jednostce **1U**,
- 6) zakaz lokalizacji ogrodzeń od frontu działki wykonanych z przęsł z typowych prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Na obrzeżach terenu o którym mowa w ust. 1 wprowadza się zieleń izolacyjną.

5. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację dojeżdż, dojazdów, naziemnych stanowisk postojowych w obrębie terenu, pod warunkiem, że nie narusza to wymaganego ustaleniami planu udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni jednostki bilansowej,
- 2) lokalizację budynków pomocniczych jako podziemnych,
- 3) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych,
- 4) remonty, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków zgodnie z ust. 3,
- 5) lokalizację stacji transformatorowych SN/nn.

§9. 1. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **2MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym i szeregowym,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, parkingi, obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) obowiązującą linię zabudowy dla nowych obiektów, od linii rozgraniczającej z drogą publiczną 9KDL – na przedłużeniu linii zabudowy istniejących obiektów w zabudowie szeregowej,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu – w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej z ul. Naclawską (nie objętą ustaleniami planu),
- 3) wysokość nowej zabudowy:
 - a) w przypadku zabudowy szeregowej – wysokość w kalenicy musi być równa sąsiednim budynkom szeregowym,
 - b) w przypadku zabudowy wolnostojącej – wysokość od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do gzymsu lub w kalenicy – do 12,0 m, liczba kondygnacji – dwie plus poddasze użytkowe,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – 40%,
- 5) powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 30%,
- 6) w stosunku do nowej zabudowy dachy strome, dwuspadowe,
- 7) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym.

3. Minimalna liczba miejsc postojowych – dwa dla każdej działki, wliczając w to garaż.

4. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków pomocniczych w układzie bliźniaczym zlokalizowanych w głębi działek o następujących gabarytach:
 - a) jednokondygnacyjne,
 - b) wysokość budynków od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do gzymsu – do 4,0 m, w kalenicy dachu – do 6,0 m,
 - c) dachy strome symetryczne dwuspadowe o kalenicy położonej równoległe do frontu działki, o kącie spadku dachu równym kątowi nachylenia dachu budynku mieszkalnego,
 - d) szerokość budynku pomocniczego do 50% szerokości działki,
 - e) obowiązująca linia zabudowy dla budynków pomocniczych w odległości 5,0 m od ciągu pieszo jezdnego znajdującego się poza terenem opracowania.

§10. 1. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **3MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, parkingi, 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 – w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających z sięgaczem drogi wewnętrznej 7 KDW,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu – w odległości 7,0 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną 7 KDW,
- 3) wysokość nowej zabudowy – od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do okapu – do 8,0 m, w kalenicy – do 12,0 m, liczba kondygnacji – do dwóch plus poddasze użytkowe,
- 4) szerokość elewacji frontowej do 15,0 m,
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – 40%,
- 6) powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 30%,
- 7) geometria dachu – dachy strome, główna kalenica dachu równoległa do obowiązującej linii zabudowy i prostopadła do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 8) pokrycie dachów dachówką ceramiczną.

3. Minimalna liczba miejsc postojowych – dwa dla każdej działki, wliczając w to garaż.

4. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków pomocniczych zlokalizowanych w głębi działek, również 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 w kalenicy – do 6,0 m,
 - c) dachy dwuspadowe lub czterospadowe o kącie spadku połaci dachowych równym kątowi spadku połaci dachowych budynku mieszkalnego,
 - d) szerokość budynku pomocniczego do 40% szerokości działki,
- 2) ogrodzeń ażurowych.

§11. 1. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **4MN** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – uzupełnienie sąsiadującej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy ustala się zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych trwale związanych z gruntem.

3. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury o charakterze rekreacyjnym w głębi działki (również w granicy działki) o następujących gabarytach:
 - a) jednokondygnacyjne,
 - b) wysokość obiektów od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do gzymsu – do 4,0 m,
 - c) dachy płaskie,
 - d) szerokość obiektu do 50% szerokości działki,
- 2) ogrodzeń ażurowych,
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na przedłużeniu linii zabudowy budynku mieszkalnego na działce sąsiedniej, nieobjętej ustaleniami planu.

§12. 1. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **5MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym,

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, parkingi, 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 – w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej z droga wewnętrzną 8 KDW,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu – w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną 10 KDD oraz 8,0 m od linii rozgraniczającej z ul. Naclawską (nie objętą ustaleniami planu) i linii rozgraniczającej z droga publiczną 9KDL,
- 3) wysokość nowej zabudowy – od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do okapu – do 6,0 m, w kalenicy – do 10,0 m, liczba kondygnacji – dwie w tym poddasze użytkowe,
- 4) szerokość elewacji frontowej – do 12,0 m,
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – 30%,
- 6) powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 40%,
- 7) geometria dachu – dachy strome, główna kalenica dachu równoległa do linii zabudowy,
- 8) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym.

3. Minimalna liczba miejsc postojowych – dwa dla każdej działki, wliczając w to garaż.

4. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków mieszkalnych wolnostojących w granicy z działką sąsiednią,
 - 2) budynków pomocniczych zlokalizowanych w głębi działek, również w granicy działki, o następujących gabarytach:
 - a) jednokondygnacyjne,
 - b) wysokość budynków od średniej poziomu terenu liczonej przed głównym wejściem do budynku do okapu – do 4,0 m, w kalenicy – do 6,0 m,
 - c) dachy dwuspadowe lub czterospadowe o kącie spadku połaci dachowych równym kątowi spadku połaci dachowych budynku mieszkalnego,
 - d) szerokość budynku pomocniczego do 50% szerokości działki,
 - 3) ogrodzeń ażurowych od frontu działki o wysokości do 1,5 m.
5. Dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów, zgodnie z zapisami niniejszego paragrafu.

§13. 1. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **6MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, parkingi, 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 – w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną 7KDW i drogą publiczną 10KDD,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu – w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej z sięgaczem drogi wewnętrznej 7KDW oraz 8,0 m od linii rozgraniczającej z ul. Naclawską (nie objętą ustaleniami planu),
- 3) wysokość nowej zabudowy – od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do okapu – do 6,0 m, w kalenicy – do 10,0 m, liczba kondygnacji – dwie w tym poddasze użytkowe,
- 4) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w przypadku zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – do 15,0 m,
 - b) w przypadku zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – do 8,0 m,
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – 40%,
- 6) powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 40%,
- 7) geometria dachu – dachy strome, główna kalenica dachu równoległa do obowiązującej linii zabudowy,
- 8) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym.

3. Minimalna liczba miejsc postojowych – dwa dla każdej działki, wliczając w to garaż.

4. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków pomocniczych zlokalizowanych w głębi działek, również w granicy działki, o następujących gabarytach:
 - a) jednokondygnacyjne,
 - b) wysokość budynków od średniej poziomu terenu liczonej przed głównym wejściem do budynku do gzymsu – do 4,0 m, w kalenicy dachu – do 6,0 m,
 - c) dachy dwuspadowe o kącie spadku połaci dachowych równym kątowi spadku połaci dachowych budynku mieszkalnego,

d) szerokość budynku pomocniczego do 40% szerokości działki.

2) ogrodzeń ażurowych.

5. Dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów, zgodnie z zapisami niniejszego paragrafu.

§14. 1.Dla terenów objętych planem oznaczonych symbolami **7KDW** i **8KDW** ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna.

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 jak na rysunku planu,
- 2) ulica jednoprzestrzenna pieszo – jezdna.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się parkingi przyuliczne w zależności od lokalnych uwarunkowań i rozwiązań projektowych.

§15. 1.Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **9KDL** 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 18,0 m jak na rysunku planu,
- 2) chodniki obustronne,
- 3) pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,

3. Na terenach, o których mowa w ust.1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się parkingi przyuliczne w zależności od lokalnych uwarunkowań i rozwiązań projektowych.

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

§16. 1.Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **10KDD** 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 12,0 m jak na rysunku planu,

- 2) chodniki jedno lub obustronne,
- 3) pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się parkingi przyuliczne w zależności od lokalnych uwarunkowań.

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

§17. 1. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **11IK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury kanalizacyjnej,
- 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.

§18. 1. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **12IE** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury elektroenergetycznej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. Utrzymanie istniejącej zabudowy i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się modernizację istniejącej zabudowy i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się modernizację i lokalizację nowych urządzeń elektroenergetycznych.

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

§19. 1. Tereny objęte przedmiotowym planem leżą w granicach obszaru i terenu górniczego „Kościan S” utworzonego w związku z wydobywaniem gazu ziemnego ze złoża „Kościan S”.

2. Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują inne obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§20. 1. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **1U** dopuszcza się:

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

2. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **2MN** dopuszcza się podział i scalenie nieruchomości na uzupełnienie działek sąsiednich.

3. Dla terenów objętych planem oznaczonych symbolami **3MN, 6MN** dopuszcza się:

- 1) możliwość wydzielenia działek zgodnie z wyznaczonymi na rysunku orientacyjnymi liniami podziału wewnętrznego,
- 2) możliwość scalania działek z działkami sąsiednimi w jedną nieruchomość gruntową.

4. Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolem **5MN** dopuszcza się:

- 1) możliwość wydzielenia działek zgodnie z wyznaczonymi na rysunku orientacyjnymi liniami podziału wewnętrznego,
- 2) możliwość wydzielenia działek, których kąt położenia w stosunku do pasa drogowego zawierać się będzie w przedziale 75° do 105° ,
- 3) możliwość scalania działek z działkami sąsiednimi w jedną nieruchomość gruntową,
- 4) minimalna szerokość frontu działki w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej – 16,0 m,
- 5) minimalna szerokość frontu działki w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej – 11,0 m.

5. Dla terenów objętych planem oznaczonych symbolami **7KDW, 8KDW, 9KDL i 10KDD** obowiązuje podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 9

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

§21. 1. Warunki zagospodarowania terenu określone są dla poszczególnych jednostek bilansowych w §8, §9, §10, §11, §12, §13.

2. W jednostkach bilansowych **1U**, **3MN**, **5MN** i **6MN** znajdują się sieci i urządzeniami infrastruktury technicznej. Nakazuje się zapewnienie swobodnego i nieodpłatnego wstępu dysponentom sieci na przedmiotowe działki budowlane, w przypadku awarii, modernizacji lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zakazy zabudowy dotyczą terenów mieszczących się:

- 1) pomiędzy granicami jednostek bilansowych a obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 2) w strefach kontrolowanych dla sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanych w jednostkach **1U**, **3MN**, **5MN** i **6MN**, z zastrzeżeniem §22 ust 2, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) w jednostkach bilansowych **7KDW**, **8KDW**, **9KDL**, **10KDD**.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) dostępność komunikacyjną terenu objętego planem ustala się z dróg publicznych **9KDL** i **10KDD** i dróg wewnętrznych **7KDW** i **8KDW**,
- 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: Naclawskiej i Wyzwolenia,

- c) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – poprzez system kanalizacji deszczowej podłączony do istniejących kolektorów kanalizacji deszczowej w ulicy: Naclawskiej i Wyzwolenia, na warunkach ustalonych przez dysponenta sieci,
- 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 **12IE**, oraz w razie potrzeby ze stacji transformatorowych zlokalizowanych w innych jednostkach bilansowych,
- 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.

2. Na etapie projektowania i realizacji obiektów budowlanych w jednostce **1U**, **3MN**, **5MN** i **6MN** należy wyeliminować ewentualne kolizje z istniejącą infrastrukturą techniczną. Koszty likwidacji ewentualnych kolizji z sieciami ponosi inwestor.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§23. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

Rozdział 12

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

§24. 1. Dla wszystkich jednostek bilansowych objętych planem, oprócz jednostki **1U**, ustala się stawkę procentową w wysokości 30 % służącej do naliczania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Dla jednostki bilansowej **1U**, ustala się stawkę procentową w wysokości 1 % 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

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

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

Przewodniczący Rady

/-/ Piotr Ruszkiewicz

