

**Uchwała Nr XXXV/351/01
Rady Miejskiej Kościana
z dnia 30.08.2001 r.**

W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar położony w Kościanie przy ul. Bernardyńskiej w granicach działek o nr ewid. 1845 i 1846.

Na podstawie art. 26 ustawy 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. nr 15 poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust.2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dn. 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, (tekst jednolity Dz.U. Nr 13, poz. 74 z 1996 r. z późniejszymi zmianami), oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Kościana nr XXVIII/303/01 z dn. 07.03.2001 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Kościanie przy ul. Bernardyńskiej w granicach działek o nr ewid. 1845 i 1846.

uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w Kościanie przy ul. Bernardyńskiej w granicach działek o nr ewid. 1845 i 1846.

**ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne**

§ 1

Plan obejmuje obszar w granicach którego granice określa rysunek planu w skali 1 : 1000 będący załącznikiem nr 1 do uchwały i jest jego integralną częścią

§ 2

1. Przedmiotem ustaleń planu jest:

- 1) Zmiana przeznaczenia terenu położonego przy ul. Bernardyńskiej oznaczonej w planie symbolem B43P – teren przemysłu-Wytwórnia Wyrobów Tytoniowych na tereny:
 - Usług nieuciążliwych – oświaty, kultury, handlu, gastronomiczno – hotelarskich, ochrony zdrowia, sportu itp.
 - Mieszkalnictwa wysokiej intensywności
 - Tereny przemysłu nieuciążliwego
- 2) Określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
- 3) Określenie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 3

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **Planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Kościana, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. **Przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
4. **Rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
5. **Przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi
6. **Obszarze** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
7. **Usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie formy prowadzenia działalności usługowej tj. m.in. usługi oświaty, zdrowia, sportu, handlu, administracji, kultury, gastronomii.

- 8. **Nakazywaniu, zakazywaniu lub obowiązywaniu** - należy przez to rozumieć, że wprowadza się nakaz lub obowiązek na obszarze objętym planem.
- 9. **Wyznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć, że jest on wyznaczony na obszarze objętym planem.

ROZDZIAŁ 2
Przepisy szczególne

§ 4

- 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu – plansza podstawowa w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały
- 2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu :
 - 1) Granica opracowania planu
 - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania obejmujące obszar opracowania planu

§ 5

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w § 7,8

§ 6

- 1. Ustala się następujące ogólne zasady wyposażenia terenu objętego planem w urządzenia infrastruktury technicznej:
 - 1) W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) z istniejącej sieci miejskiego systemu zaopatrzenia w wodę (istniejące przyłącze)
 - b) w bilansie potrzeb uwzględnić zapotrzebowanie wody dla celów bytowych i gospodarczych
 - 2) W zakresie gospodarki ściekowej:
 - a) Odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej (istniejące przyłącze)
 - b) Odprowadzenie wód opadowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej
 - 3) W zakresie gospodarki odpadami stałymi:
Wprowadza się zasadę komunalnego systemu gromadzenia i usuwania odpadków
 - 4) W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
Dostawa energii cieplnej z lokalnej kotłowni, względnie indywidualne ogrzewanie obiektów z pomocą ekologicznych nośników energii.
 - 5) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
Doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej stacji transformatorowej, zlokalizowanej w obrębie obszaru objętego ustaleniem i włączonej w istniejący układ sieci energetycznej
 - 6) W zakresie telekomunikacji:
 - a) z istniejącej, miejskiej sieci telekomunikacyjnej
 - 7) W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) z istniejącej, miejskiej sieci gazowej
- 2. Ustala się możliwość wykonania nowych przyłączy lub przebudowy i modernizacji istniejących.

ROZDZIAŁ 3
Zasady zagospodarowania terenu

§ 7

- 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 U/M/P** – ustala się jako przeznaczenie podstawowe – **teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej z dopuszczeniem przemysłu nieuciążliwego**
- 2. W stosunku do zabudowy na obszarze o którym mowa w ust. 1, określa się następujące wymagania:
 - 1) Ustala się obowiązek zachowania budynku dawnej hali produkcyjnej
 - 2) Ustala się zakaz zwiększania wysokości istniejących budynków.
 - 3) Ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów wolnostojących :
 - a) Ustala się całkowity zakaz lokalizacji nowych obiektów wolnostojących oraz rozbudowę istniejących na terenie położonym pomiędzy: ulicą Bernardyńską a budynkiem dawnej hali produkcyjnej, budynkiem nowej hali produkcyjnej oraz obiektem zlokalizowanym w granicy z działką o nr ewidencyjnym 1847.

- Na w/w terenie dopuszcza się jedynie lokalizację obiektu o gabarytach i architekturze dawnej portierni w miejscu jej pierwotnej lokalizacji, zieleni oraz parkingów.
- b) Na pozostałym terenie, poza terenem wymienionym w ust.2 pkt.3a, ustala się całkowity zakaz lokalizacji nowych obiektów wolnostojących, dopuszcza się jedynie możliwość lokalizowania nowych obiektów pomiędzy istniejącymi i w powiązaniu z nimi (łącznie, przejścia itp.) Zakres zabudowy, wysokość, oraz formę architektoniczną projektowanych lub rozbudowy istniejących obiektów należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie opracowań koncepcyjnych.
 - 4) lokalizacja obiektów w stosunku do ul. Bernardyńskiej – minimum 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni
 - 5) lokalizację obiektów w stosunku do granic działek budowlanych ustalać należy w oparciu o przepisy szczególne i odrębne
 - 6) Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących obiektów oraz lokalizację obiektów technicznych służących obsłudze obszaru ujętego w ust.1, w powiązaniu z budynkami istniejącymi.
 - 7) Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej w połączeniu z funkcją handlu lub usług
3. Ustala się obowiązek wyznaczenia zespołów parkingowych dla obsługi obiektów zlokalizowanych w obrębie obszaru określonego w ust.1. Parkingi mogą być lokalizowane na terenie lub w obiektach.
 4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wtórny podział oraz scalanie działek.
 5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wydzielenie dróg dojazdowych.
 6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki:
 - 1) Działalność przemysłowa nie może stanowić zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego i powietrza atmosferycznego
 - 2) Obiekty o funkcji przemysłowej i usługowej nie mogą stanowić uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej.
 - 3) W bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej nie należy przewidywać zabudowy przemysłowej
 - 4) Uciążliwość obiektów przemysłowych i usługowych nie powinna wykraczać poza granicę działek przeznaczonych do prowadzenia tej działalności
 - 5) Działalność przemysłowa powinna być prowadzona w oparciu o nowoczesne, przyjazne dla środowiska i bezpieczne dla pracowników technologie
 - 6) Gospodarkę wodno – ściekową , w tym dla ścieków deszczowych, oraz gospodarkę odpadami z projektowanych obiektów należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami i wymogami ochrony środowiska
 - 7) Obiekty powinny być wyposażone w ekologiczne nośniki energii
 - 8) Zaleca się wprowadzenie terenów zieleni w sąsiedztwie obiektów mieszkalnych oraz użyteczności publicznej: oświaty, kultury, ochrony zdrowia, a dla obiektów przemysłowych, zieleń izolacyjną.

§ 8

1. Ustala się w strefę ochrony archeologicznej "W", obejmującej obszar ujęty w § 7 ust.1, którego granice określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Działalność inwestycyjna na etapie projektowania wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji: nadzory archeologiczne, ratownicze badania wykopaliskowe. Koszty prac archeologicznych ponosi inwestor.
2. Teren w granicach planu określonych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, usytuowany jest w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej - wszelkie działania inwestycyjne, lokalizacje, nadbudowy, przebudowy, zabudowy, zmiany w architekturze obiektów – wymagają uzgodnienia z WKZ na etapie koncepcji.

§ 9

Ustalenia niniejszego planu są przepisem gminnym i stanowią podstawę ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem

§ 10

Zgodnie z art. 10 ust.3; art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0 %

§ 11

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kościana.

§ 12

Plan zatwierdzony niniejszą uchwałą wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego

Wiceprzewodnicząca
Rady Miejskiej Kościana
Wiesława Skrzypczak
Wiesława Skrzypczak

RADCA PRAWNY

Jarosław Kasiński
Pz-Ls-25782

