

Uchwała Nr XLVI/464/02  
Rady Miejskiej Kościana z dnia 23.05.2002 r.

w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana, obejmującej teren oznaczony symbolem:

F 35 BK – tereny bazy gospodarki komunalnej

F 48 ZB – tereny bazy zieleni miejskiej

- na tereny zabudowy mieszkaniowej, działalności gospodarczej i przemysłowej

Na podstawie art. 26 i art. 36 ust. 3 ustawy 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999 r. nr 15 poz. 139 ze zmianami) oraz art. 7 ust. 1 pkt. 1, art. 18 ust.2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dn. 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U. Nr 142 poz.1591 ze zmianą) oraz uchwały Nr XLVI/471/97 Rady Miejskiej Kościana z dn. 29.12.1997 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana.

Rada Miejska Kościana uchwala:

Zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana uchwalonego uchwałą nr XLIII/398/94 Rady Miejskiej Kościana z dnia 17 maja 1994 r i uchwałą nr XXXIV/231/94 Rady Gminy Kościan z dnia 25 maja 1994 r. (Dz. Urz. woj. leszczyńskiego z 1994 r. nr 6 poz. 38).

Zmiana dotyczy terenu oznaczonego symbolem F 35 BK (teren bazy gospodarki komunalnej) i F 48 ZB (teren bazy zieleni miejskiej) – na tereny zabudowy mieszkaniowej, działalności gospodarczej i przemysłowej w granicach określonych na załączniku graficznym (rysunku planu) w skali 1:1000.

Jednocześnie Rada Miejska Kościana uchwala nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów jak wyżej – określonych w załączniku graficznym (rysunku planu) w skali 1:1000 i obejmujących działki o numerach ewidencyjnych grunty: 3488, 3487, 3486, 3485, 3484, 3483, 3482, 3481, 3480, 3479, 3478, 3477, 3476, 3475, 3474, 3473, 3472/1, 3472/2, 3471, 3470, 3469, 3468, 3467 o powierzchni 6.02.57 ha zwanej dalej PLANEM.

ROZDZIAŁ 1  
Przepisy ogólne

§ 1

Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek planu, będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik opracowany w skali 1:1000.

- 2 -

## § 2

Przedmiotem nowego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, działalności gospodarczej wraz z funkcjami towarzyszącymi funkcjom podstawowym jak obiekty administracyjne, socjalne, gospodarcze, techniczne, zieleni, parkingi, drogi, place manewrowe itp.

Łączna powierzchnia terenu objętego nowym planem miejscowym wynosi 6.02.57 ha (działki o numerach ewidencyjnych gruntów: 3488, 3487, 3486, 3485, 3484, 3483, 3482, 3481, 3480, 3479, 3478, 3477, 3476, 3475, 3474, 3473, 3472/1, 3472/2, 3471, 3470, 3469, 3468, 3467).

## § 3

Plan ustala:

- 1) Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania.
- 2) Linie rozgraniczające te tereny oraz ulice i drogi publiczne.
- 3) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
- 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów.

Na wyżej wymienione ustalenia składają się:

- 1) Ogólne zasady zagospodarowania terenów zawarte w rozdziale II.
- 2) Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających, zawarte w rozdziale III.

## § 4

Ilekroć w dalszej części uchwały nowa jest o:

1. planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym.
2. rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne.
4. terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji dominującej ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem użytkowania.
5. funkcji lub sposobie użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dominującą funkcję obszaru.
6. uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie lub dokuczliwe dla otaczającego środowiska jak hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie odpadami.

## ROZDZIAŁ 2

Ogólne zasady zagospodarowania terenu

## § 5

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są :
  - Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobach użytkowania oznaczone na załączniku graficznym jako:
    - o Ciągłe – oznaczają ściśle określone linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach.
3. Określenie w planie funkcji terenów wskazuje na podstawowy sposób ich użytkowania. Oznacza to możliwość wprowadzenia funkcji uzupełniających nie kolidujących z funkcją podstawową, uzupełniających ją, nie zmieniających generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego.
4. Ustaleniami planu są również symbole jednostek terenowych i innych elementów rysunku planu służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały.

## § 6

Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1. Dopuszcza się dokonywanie wtórnego podziału działki z zachowaniem zasad wynikających z przepisów szczególnych.
2. Uciążliwość poszczególnych inwestycji winna zawierać się i kończyć w granicach działki.
3. Obiekty budowlane nie mogą być wyższe niż 50 m nad poziomem terenu.
4. Architektura projektowanych obiektów winna nawiązywać do otoczenia i kulturowych założeń urbanistycznych miasta.

## § 7

Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

1. Dostępność komunikacyjna poszczególnych działek jest zapewniona z ulicy Chłapowskiego i ulicy Przemysłowej. Przy innym podziale geodezyjnym wytyczyć dojazd do nowych działek.
2. Uzbrojenie w energię elektryczną plan przewiduje poprzez skablowany system energetyczny przebiegający wzdłuż ul. Chłapowskiego i Przemysłowej.
3. Uzbrojenie w wodę – z wodociągów miejskich.
4. Uzbrojenie w gaz – z gazociągu w ul. Chłapowskiego,

5. Ścieki komunalne do kolektora miejskiego w ul. Chłapowskiego i ul. Przemysłowej.
6. Ścieki deszczowe – zakazuje się odprowadzania bezpośrednio do gruntu, jeżeli stwierdzono ich ponadnormatywne zanieczyszczenie.
7. Zaopatrzenie w energię ciepłą – zastosowanie nieuciążliwych dla środowiska technologii oraz ekologicznych nośników energii dla źródeł ciepła tj. gaz, olej opałowy, energia elektryczna (to znaczy należy zastosować urządzenia o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń do powietrza).
8. Odpady komunalne (nieczystości stałe) winny być gromadzone w obrębie własnej działki zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach szczegółowych i systematycznie wywożone przez wyspecjalizowane służby na wysypisko gminne / miejskie. Plan ustala wprowadzenie systemu segregacji odpadów recyklingu.
9. W obrębie obszaru objętego planem należy zapewnić zaopatrzenie wodne dla celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające swobodny dojazd do jednostek straży pożarnej – należy również zapewnić możliwości i warunki do prowadzenia działań ratowniczych.
10. Instalacje gazowe – z miejskiej sieci gazowej prowadzonej w terenach KS. W przypadku realizacji doprowadzenia gazu do nowych odbiorców szafki przeznaczone na kurek główny i urządzenia pomiarowe należy lokalizować w ogrodzeniu na granicy posesji.

#### § 8

1. Dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych na całym obszarze objętym planem zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
2. Teren należy objąć strefą „W” ochrony archeologicznej. Działalność inwestycyjna w strefie „W” na etapie projektowania wymaga uzgodnienia z WKZ, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji: nadzory archeologiczne, ratownicze badania wykopaliskowe. Koszt prac archeologicznych ponosi inwestor.
3. Ograniczenie wysokości obiektów kubaturowych może wynikać z przepisów szczególnych (odległościowych) od innych obiektów lub urządzeń istniejących w terenie.
4. Na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy od ciągów komunikacyjnych wewnętrznych – 5,0 m od linii rozgraniczających. Odległość linii zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy przemysłowej i ulicy nowoprojektowanej wynosi 8,0 m, a ul. Chłapowskiego 9,0 m
5. Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych o wysokiej estetyce na całym terenie opracowania, za zgodą właściwych organów i zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. Dopuszcza się grodzenie terenów w granicach własności z materiałów o wysokich walorach estetycznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. Dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych wolnostojących typu masztowego na całym terenie objętym planem za zgodą właściwych organów.

### ROZDZIAŁ 3

#### Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających

#### § 9

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 IW, DG o powierzchni 5.14.18 ha ustala się
  - a) Przeznaczenie terenu pod funkcję zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej.
  - b) Poszczególne funkcje mogą być usytuowane w zależności od potrzeb, nie mogą jednak wzajemnie kolidować.
  - c) Uciążliwość poszczególnych funkcji winna się kończyć z granicą działki.
  - d) Tereny niezabudowe kubaturowo można przeznaczyć na parkingi, zieleni, drogi wewnętrzne, place manewrowe i inne funkcje towarzyszące funkcjom podstawowym.
  - e) Obsługę komunikacyjną terenu przewidziano z ul. Chłapowskiego i Przemysłowej oraz z nowoprojektowanego sięgacza 3KS.
  - f) Dopuszcza się włótny podział i scalanie terenów z zachowaniem dostępności komunikacyjnej.
  - g) Od ul. Chłapowskiego i Przemysłowej wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.
  - h) Biegący przez teren jednostki rów melioracyjny może być skanalizowany w uzgodnieniu z właściwymi służbami. Odległość obiektów budowlanych od rowu skanalizowanego do odkrytego winna być zgodna z przepisami szczegółowymi.
  - i) Wysokość obiektów kubaturowych winna spełniać wymogi odległościowe wynikające z przepisów szczególnych.
  - j) Należy zachować normatywne odległości pionowe i poziome od sieci energetycznych przebiegających przez teren jednostki.
2. dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2 P o powierzchni 0.65.00 ha ustala się
  - a) Przeznaczenie terenu pod inwestycje działalności przemysłowej.
  - b) Uciążliwość funkcji przemysłowej winna się kończyć z granicą działki.
  - c) Tereny niezabudowe kubaturowo można przeznaczyć na parkingi, zieleni, drogi wewnętrzne, place manewrowe i inne funkcje towarzyszące funkcjom podstawowym.
  - d) Obsługę komunikacyjną terenu przewidziano z ul. Przemysłowej.

- 6 -

- e) Dopuszcza się wtórny podział i scalanie terenów z zachowaniem dostępności komunikacyjnej.
  - f) Od ul. Przemysłowej wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.
  - g) Biegący przez teren jednostki rów melioracyjny może być skanalizowany w uzgodnieniu z właściwymi służbami. Odległość obiektów budowlanych od rowu skanalizowanego do odkrytego winna być zgodna z przepisami szczegółowymi.
  - h) Wysokość obiektów kubaturowych winna spełniać wymogi odległościowe wynikające z przepisów szczególnych.
  - i) Należy zachować normatywne odległości pionowe i poziome od sieci energetycznych przebiegających przez teren jednostki.
3. dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 3 KS o powierzchni 0.23.39 ha ustala się
- a) przeznaczenie terenu pod komunikację jako drogę dojazdową na zaplecze działek.
  - b) W liniach rozgraniczających przewiduje się prowadzenie infrastruktury technicznej.

#### ROZDZIAŁ 4 Przepisy końcowe

##### § 10

Dla terenu objętego planem ustala się stawkę procentową w wysokości 30% służącą do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

##### § 11

Traci moc uchwała nr XLIII/398/94 Rady Miejskiej Kościana z dnia 17 maja 1994 r. i uchwała nr XXXIV/231/94 Rady Gminy Kościan z dnia 25 maja 1994 r. – w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem.

##### § 12

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kościana.

##### § 13

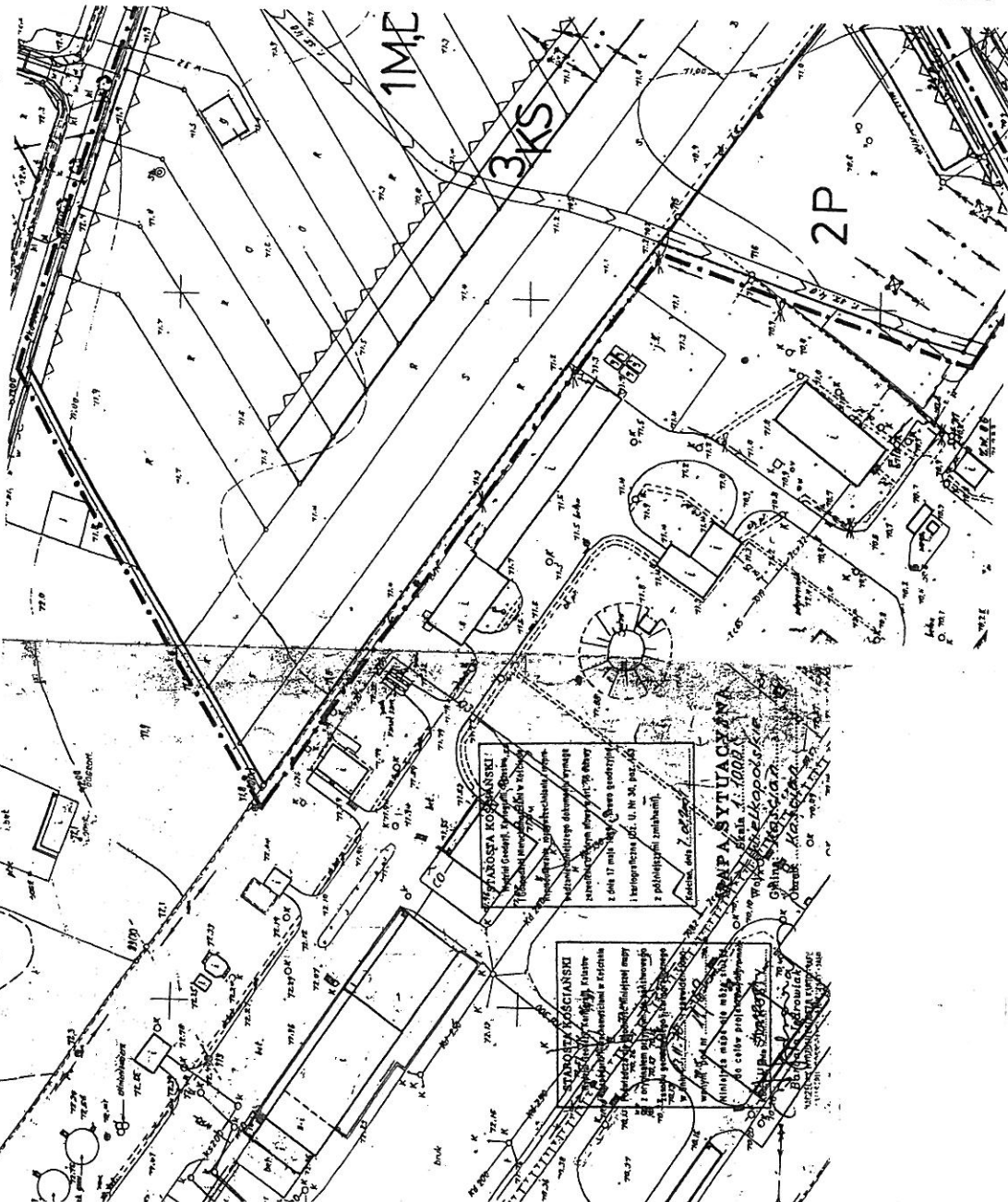
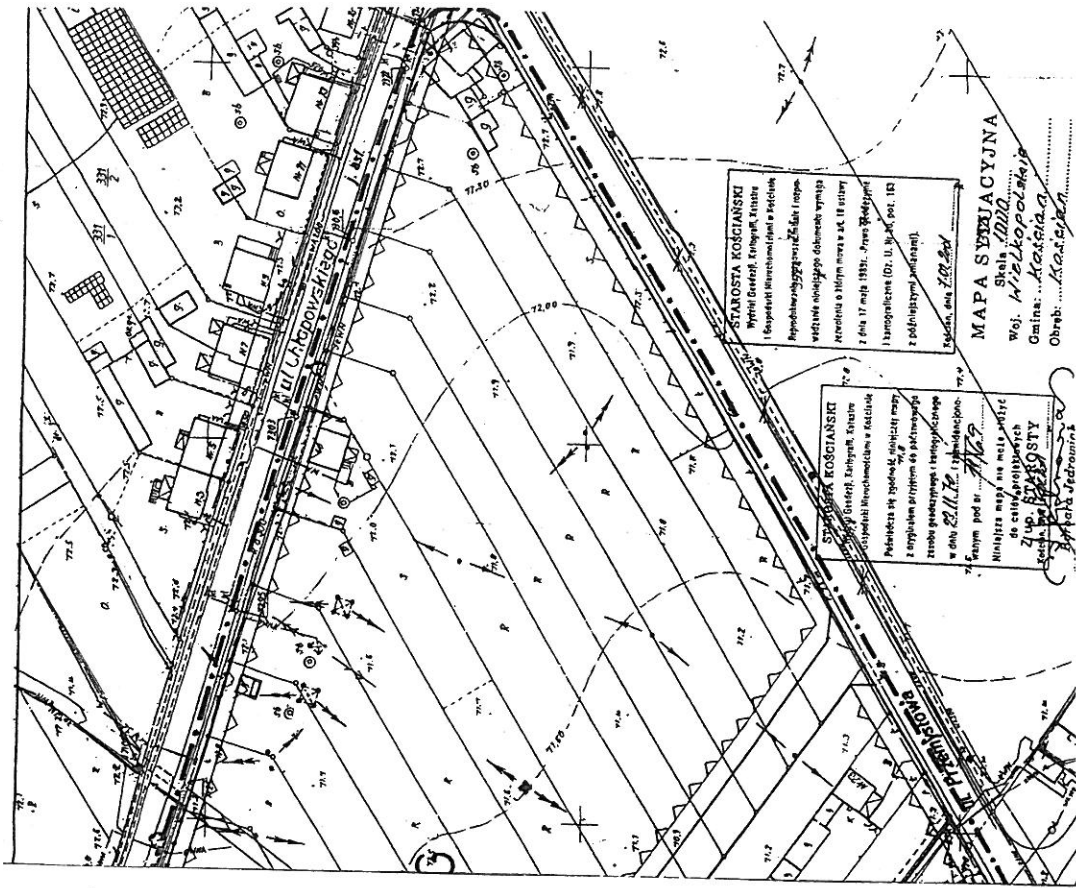
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**RADCA PRAWNY**

*Jarosław Kasiński*  
Pz. L.S. 25/82

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ KOŚCIANA

*mgr Bronisław Frąckowiak*



**MIEJSOWY PLAN  
 ZAGOSPODAROWANIA  
 PRZESTRZENNEGO**

**TERENY ZABUDOWY  
 MIESZKANIOWEJ, DZIAŁALNOŚCI  
 GOSPODARCZEJ I PRZEMYSŁOWEJ**

**MIASTO KOŚCIAN**

**SKALA 1:1000**

**OZNACZENIA**

M, DG	- tereny zabudowy mieszkaniowej, działalności gospodarczej i przemysłowej
P	- tereny przemysłu
KS	- tereny komunikacji
—	- linie rozgraniczające ściśle określone
—▲—	- nieprzekraczalna linia zabudowy
- - -	- granice opracowania