

Projekt

z dnia 4 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ KOŚCIANA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla Gurostwo,
w Kościanie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska Kościana, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana, uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla Gurostwo, w Kościanie.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o powierzchni około 68,57 ha, zlokalizowany w województwie wielkopolskim, w powiecie kościańskim, w mieście Kościan, w rejonie osiedla Gurostwo.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla Gurostwo, w Kościanie”, 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Dział I
Przepisy ogólne**

§ 3. Zakres opracowania określono na podstawie uchwały Nr IV/23/24 Rady Miejskiej Kościana z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "w rejonie os. Gurostwo", w Kościanie, w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj zabudowy, określony zgodnie z klasą przeznaczenia terenu w przepisach odrębnych;
- 3) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) miejscu przeznaczonym do parkowania - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni gruntu lub w budynku;

- 6) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 7) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 8) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 9) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie pokazane na rysunku planu, które określają najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiatę, bez uwzględniania takich elementów budynku jak pochylnie, podjazdy, tarasy i schody zewnętrzne realizowane w poziomie parteru budynku lub poniżej poziomu parteru budynku oraz bez uwzględniania takich elementów budynku jak zadaszenia, balkony, ganki, wykusze, okapy, gzymsy i detale architektoniczne o głębokości nieprzekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku, przy czym żadne elementy budynku nie mogą wykraczać poza granice planu miejscowego;

§ 5. 1. Z uwagi na brak występowania przesłanek, odstępuje się od ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W zakresie sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, zawarte w planie ustalenia zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział I

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

§ 6. Ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW i 32MNW;
- 2) teren usług, oznaczony symbolem U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U i 6MN-U;
- 4) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL;
- 5) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD i 10KDD;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR i 24KR;
- 7) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP i 7KP;
- 8) teren zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem ZN-WS;
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP i 5ZP;
- 10) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami 1ZN i 2ZN;
- 11) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem ZD.

Rozdział II

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7.1. Ustala się nakaz wykańczania elewacji budynków z wykorzystaniem naturalnych kolorów materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, aluminium, miedź, stal nierdzewna.

2. Na powierzchniach tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów według systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczające 20% nasycenia koloru.

3. Dopuszcza się stosowanie odcieni spoza określonych w ust. 2 przedziałów barw na fragmentach ścian tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji.

§ 8. Ustala się pokrycie dachów stromych dachówką lub blachodachówką lub dachówką fotowoltaiczną.

§ 9. Ustala się realizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku zawierającego pomieszczenie mieszkalne na każdej działce budowlanej, wyznaczonej w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

§ 10. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy sąsiednich działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od tych granic, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 11. Zakazuje się realizacji budynków usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

Rozdział III

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11.1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy realizacji uzbrojenia terenu oraz realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 12. Ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska, polegających na przekraczaniu standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz na wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny - z zastrzeżeniem odstępstw, o których mowa w przepisach szczegółowych.

§ 14. Zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla poszczególnych przeznaczeń podstawowych, zgodnie z poziomami hałasu przypisanymi dla rodzajów terenu, określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział IV

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 15. Dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym poszczególnych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych, wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy.

Rozdział V

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 17. Obszar wskazany na rysunku planu, położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego "Kościan,,.

§ 18. Dla obszaru w granicach krajobrazu priorytetowego "Kościan" ustala się:

- 1) obowiązek zachowania sieci zieleni przydrożnej, zieleni skupiskowej i pojedynczej,
- 2) obowiązek odtwarzania i wzbogacania zadrzewień z zastosowaniem gatunków rodzimych, zgodnie z naturalnym potencjałem siedliska,

3) ograniczanie realizacji nowej napowietrznej infrastruktury technicznej, w tym wolnostojących elementów wysokościowych telefonii komórkowej, w przypadku istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej dążenie do jej skablowania.

§ 19. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią tj. obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%), określonym na rysunku planu:

- a) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej,
- b) planowane obiekty i urządzenia wykonywać jako odporne na działanie wód wezbraniowych,
- c) zakazuje się podwyższania terenu.

§ 20. 1. Obszar wskazany na rysunku planu zlokalizowany jest w granicach obszaru i terenu górniczego Kościan S, utworzonym w związku z wydobywaniem gazu ziemnego ze złoża Kościan S.

2. Przedmiotowy obszar obejmuje koncesja nr 27/2001/Ł z dnia 28.03.2027 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze "Kościan-Śrem", ważna do 28.03.2047 r. udzielona przez Ministra Środowiska na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie (obecnie ORLEN S.A. z siedzibą w Płocku).

Rozdział VI

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 21. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych.

2. W granicach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ZP 59-25/92, AZP 59-25/93, AZP 59-25/94, AZP 59-25/95 i AZP 59-25/97 dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, innych niż uprawa rolnicza.

Rozdział VII

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 22. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW i 32MNW:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszcza się realizację wiat;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących do 9,5 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych do 6,0 m,
 - c) dla wiat do 5,0 m.

2. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch;
- 2) dachy strome.

3. Dla budynków gospodarczo-garażowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;
- 2) dachy płaskie lub strome.

4. Na terenach oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW i 32MNW ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,80;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,20;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,40;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,35.

§ 23. 1. Na terenie usług, oznaczonym symbolem U:

- 1) ustala się realizację budynków usługowych;
- 2) dopuszcza się realizację wiat;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych do 9,5 m,
 - b) dla wiat do 5,0 m.

2. Dla budynków usługowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch;
- 2) dachy płaskie.

3. Na terenie oznaczonym symbolem U ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 1,00;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,50;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,5;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,2.

§ 24. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U i 6MN-U:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) dopuszcza się realizację budynków usługowych;
- 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych lub usługowych do 9,5 m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych do 6,0 m.

2. Dla budynków mieszkalnych lub usługowych, ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch;
- 2) dachy płaskie lub strome.

3. Dla budynków gospodarczo-garażowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;
- 2) dachy płaskie lub strome.

4. Na terenach oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U i 6MN-U ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,80;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,20;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,4;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,2.

§ 25. 1. Na terenie zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonym symbolem ZN-WS:

- 1) ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) dopuszcza się realizację stawów;
- 3) dopuszcza się realizację wiat;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy do 5,0 m.

2. Na terenie oznaczonym symbolem ZN-WS ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,8.

§ 26. 1. Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP i 5ZP:

- 1) ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) dopuszcza się realizację wiat;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy dla wiat do 5,0 m.

2. Na terenach oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP i 5ZP ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,7.

§ 27. Na terenach zieleni naturalnej, oznaczonych symbolami 1ZN i 2ZN:

- 1) ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) dopuszcza się realizację dojazdów do terenów kolejowych oraz w celu zapewnienia prawidłowego utrzymania terenów ZN;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,8.

§ 28. Na terenie ogrodów działkowych, oznaczonym symbolem ZD, ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami szczegółowymi oraz:

- 1) dopuszcza się realizację budynków towarzyszących;
- 2) dopuszcza się realizację budowli;
- 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków towarzyszących krytych dachem stromym do 5,0 m,
 - b) dla budynków towarzyszących krytych dachem płaskim do 3,5 m,
 - c) dla budowli do 5,0 m;
 - d) dla budynków gospodarczo-garażowych krytych dachem stromym do 5,0 m;
 - e) dla budynków gospodarczo-garażowych krytych dachem płaskim do 3,5 m.

1. Dla budynków usługowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch;
- 2) dachy płaskie.

§ 29. Na terenie ogrodów działkowych, oznaczonym symbolem ZD dopuszcza się realizację altan, w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 30. Dla budynków towarzyszących, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem ZD ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna kondygnacja;
- 2) dachy strome lub dachy płaskie.

§ 31. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem ZD ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna kondygnacja;
- 2) dachy strome lub dachy płaskie.

§ 32. Na terenie oznaczonym symbolem ZD ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,6.

§ 33. Na terenie ogrodów działkowych, oznaczonym symbolem ZD, dopuszcza się podział na działki, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

1. 1. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny.

2. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług, wydzielonej w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lub w budynkach mieszkalno-usługowych.

3. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni obiektu usługowego, wydzielonej w budynkach usługowych.

4. Ustala się obowiązek realizacji utwardzonych miejsc postojowych, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi oraz realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynoszącej nie mniej niż 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15 albo w liczbie wynoszącej nie mniej niż 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 15.

§ 34. Na terenach oznaczonych symbolami MNW ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m².

§ 35. Na terenach oznaczonych symbolami MN-U ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m².

§ 36. Na terenach oznaczonych symbolami U ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m².

Rozdział VIII

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 37. 1. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MNW powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 800 m²;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami MN-U powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m²;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem U powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 800 m²;
- 4) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 25,0 m;
- 5) granice podziałów prowadzić pod kątem prostym - z tolerancją do 20 stopni - w stosunku do terenu pasa drogi, z której realizowany będzie dostęp komunikacyjny.

2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą wydzielania ewentualnych działek służących lokalizacji uzbrojenia terenu – w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanych działek budowlanych decydować będą względy techniczne i użytkowe.

3. Parametr minimalnej szerokości frontu nie dotyczy działek położonych na zakończeniach dróg i przy skrzyżowaniach dróg.

4. Dopuszcza się scalenie i podział terenów objętych planem zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział IX

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

§ 38. 1. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków ich przebudowę, nadbudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

2. 1. Dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustaleń planu i przepisów odrębnych.

3. W odniesieniu do budynków, których gabaryty lub forma architektoniczna nie są zgodne z parametrami ustalonymi w planie, dopuszcza się ich przebudowę, remont oraz zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

4. W odniesieniu do budynków krytych dachem innym niż dopuszczony w planie dopuszcza się ich przebudowę, remont, nadbudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowego rodzaju dachu, przy jednoczesnym zachowaniu ustalonego w planie udziału powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy oraz wysokości zabudowy dla danego rodzaju zabudowy i ilości kondygnacji na danym terenie.

§ 39. Dopuszcza się odbudowę budynków istniejących na obszarze objętym planem przy zachowaniu istniejących gabarytów, formy architektonicznej i sposobu ich usytuowania.

§ 40. Ustala się strefy ochronne, w których:

- 1) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 3,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych nn-0,4kV;
- 2) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 7,0 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych SN;
- 3) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 11,0 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych WN-110kV;
- 4) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 0,25 m od osi kablowych linii elektroenergetycznych SN i nn-0,4kV;
- 5) zakazuje się dokonywania nowych nasadzeń zieleni o wysokości docelowej powyżej 2,0 m w pasie stref ochronnych, o których mowa w punktach 1-4 oraz w strefach kontrolowanych gazociągów.

1. Ustala się zachowanie stref kontrolowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 41. Ustala się nakaz realizowania liniowych elementów uzbrojenia terenu w formie urządzeń podziemnych (kablowych), przy czym nakaz ten nie dotyczy złączy kablowych SN i nn oraz przebudowy i remontów istniejących liniowych elementów uzbrojenia terenu.

§ 42. Ustala się zakaz zabudowy budynkami na terenach, oznaczonych symbolami ZP, ZN i ZN-WS.

Rozdział X

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 43. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących dróg publicznych oraz z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych.

§ 44. Na terenie drogi lokalnej, oznaczonym symbolem KDL zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 14,0 m (z wyłączeniem obiektów małej architektury).

§ 45. Na terenach dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD i 10KDD zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 14,0 m (z wyłączeniem obiektów małej architektury).

§ 46. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR i 24KR zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 14,0 m (z wyłączeniem obiektów małej architektury).

§ 47. Na terenach komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonych symbolami 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP i 7KP zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 14,0 m (z wyłączeniem obiektów małej architektury).

§ 48. 1. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem oraz poza granicami planu.

2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejącego uzbrojenia terenu, przy zachowaniu ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

3. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) ścieki bytowe i przemysłowe: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej a do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe lub roztopowe: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych i produkcyjnych: docelowo z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych na obszarze planu oraz poza jego granicami, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 5) energia cieplna: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) energia cieplna do celów technologicznych: zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział XI

Stawki procentowe

§ 49. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w wysokości 30%.

Dział III

Przepisy końcowe

§ 50. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kościana.

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