

Uchwała Nr ...../...../.....  
Rady Miejskiej Kościana  
z dnia ..... r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "W rejonie  
ul. Zachodniej" w Kościanie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXIX/379/21 Rady Miejskiej Kościana z dnia 19 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "W rejonie ul. Zachodniej" w Kościanie, po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "W rejonie ul. Zachodniej" w Kościanie nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościan, Rada Miejska Kościana uchwała, co następuje:

Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne

**§ 1.** 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "W rejonie ul. Zachodniej" w Kościanie, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar położony w rejonie ul. Sierakowskiego, ul. Zachodniej, ul. Balcera, w sąsiedztwie drogi powiatowej nr 3949.

2. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku planu.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie 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;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 3.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachach płaskich – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dachach stromych – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12° i nie większym niż 45°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zabudowy. Linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, zadaszeń i schodów wejściowych;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem terenu, na który składa się symbol liczbowy, określający numer porządkowy terenu oraz symbole literowe, określające przeznaczenie terenu;
- 6) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 7) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych, a w przypadku innego obiektu budowlanego maksymalny pionowy wymiar obiektu budowlanego liczony od poziomu terenu przy najniższej położonej części tego obiektu budowlanego do najwyższej położonej części tego obiektu budowlanego.

**§ 4.** 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) symbol terenu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linie wymiarowe [jednostka – m];
- 6) strefa „W„ ochrony archeologicznej;
- 7) strefa funkcjonalno-przestrzenna C (tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) priorytetowego krajobrazu o nazwie „Kościan”;
- 8) pas zieleni izolacyjnej;
- 9) przeznaczenie terenu.

3. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenie graficzne, które stanowi informacyjne oznaczenie planu – obszar objęty koncesją nr 27/2001/Ł z dnia 28.03.2017 na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Kościan-Śrem”.

**§ 5.** 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) dla terenów 1MN – 15MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dla terenów: 1MN/U – 5MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 3) dla terenu 1P/U – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny lub zabudowa usługowa;
- 4) dla terenu 1KDL – droga publiczna klasy lokalnej;
- 5) dla terenu 1KDD – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 6) dla terenu 1KDW – 15KDW – droga wewnętrzna;
- 7) dla terenu 1IT – infrastruktura techniczna.

2. Na terenach: MN, MN/U, P/U, dopuszcza się: dojścia, dojazdy, garaże, parkingi, budynki gospodarcze, zieleń, infrastrukturę techniczną.

**§ 6.** Ze względu na uwarunkowania, plan nie określa:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem: infrastruktury technicznej oraz przedsięwzięć potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko realizowanych w ramach ustalonych przeznaczeń terenów;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu:
  - a) dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów MN/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę „W„ ochrony archeologicznej, dla której obowiązuje sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami planu, uwzględniający przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenów 1KDL, 1KDD ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych.

**§ 11.** W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów 1KDL, 1KDD.

**§ 12.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie ich sytuowania bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszczenie ich sytuowania w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 stanowisko na 5 osób mogących jednocześnie przebywać w budynkach usługowych, produkcyjnych, składach, magazynach;
- 4) obowiązek realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 5% liczby stanowisk, ustalonych na podstawie pkt 2 lit. b);
- 5) w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby stanowisk jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;
- 6) realizację miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 3, 4:
  - a) w formie urządzenia budowlanego lub samodzielnego obiektu budowlanego lub części innego obiektu budowlanego,
  - b) w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja.

**§ 13.** W zakresie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględnia się położenie obszaru objętego planem w strefie funkcjonalno-przestrzennej C (tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) priorytetowego krajobrazu o nazwie „Kościan” oraz ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami uchwały.

**§ 14. 1.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem ust 2 i 3, ustala się:

- 1) dla terenu 1P/U:
  - a) powierzchnia nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nie mniejsza niż 20 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°;
- 2) dla terenów: 1MN – 15MN, 1MN/U – 5MN/U:
  - a) powierzchnia nie mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nie mniejsza niż 18 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°;
2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą wydzieleni pod infrastrukturę techniczną.
3. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej dopuszcza się powierzchnię nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup> i szerokość frontu nie mniejszą niż 10 m.
4. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 15.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dla systemu komunikacji: obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z dróg 1KDL, 1KDD, KDW lub z dróg przyległych do obszaru objętego planem;
- 2) dla systemu infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie koliduje z zagospodarowaniem terenu,
  - b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach obszaru objętego planem, pod warunkiem, że nie kolidują z zagospodarowaniem terenu,
  - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - d) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną,
  - e) w przypadku braku możliwości zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej lub odprowadzania ścieków do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji,
  - h) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,
  - i) zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii.

**§ 16.** W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

## Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

**§ 17. 1.** Dla terenów: 1MN, 2MN, 10MN, 11MN ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej.

3. Dopuszczenie realizacji funkcji usługowej w budynku mieszkalnym w formie lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych oraz do 10 m dla budynków z dachem stromy i do 8 m dla budynków z dachem płaskim;
- 2) dachy płaskie lub dachy strome;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6;

5. W zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej dopuszcza się powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>. Ustalenia nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojeżdż, dojazdów, infrastruktury technicznej.

**§ 18. 1.** Dla terenów: 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej.

3. Dopuszczenie realizacji funkcji usługowej w budynku mieszkalnym w formie lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych oraz do 10 m dla budynków z dachem stromy i do 8 m dla budynków z dachem płaskim;
- 2) dachy płaskie lub dachy strome;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0.

5. W zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej dopuszcza się powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>. Ustalenia nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojazdów, infrastruktury technicznej.

**§ 19.** 1. Dla terenów: 1MN/U – 4MN/U ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa.

2. Dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej.

3. Dopuszczenie realizacji funkcji usługowej:

- 1) w budynku mieszkalnym w formie lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w budynku usługowym, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa tego budynku nie przekroczy 50% powierzchni użytkowej pozostałych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych oraz do 10 m dla budynków z dachem stromy i do 8 m dla budynków z dachem płaskim;
- 2) dachy płaskie lub dachy strome;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8.

5. W zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej dopuszcza się powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>. Ustalenia nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojazdów, infrastruktury technicznej.

**§ 20.** 1. Dla terenu 5MN/U ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa.

2. Dopuszczenie zachowanie istniejącej zabudowy w powiązaniu z działalnością gospodarczą, przebudową i rozbudową terenu.

3. Dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej.

4. Dopuszczenie realizacji funkcji usługowej:

- 1) w budynku mieszkalnym w formie lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w budynku usługowym, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa tego budynku nie przekroczy 50% powierzchni użytkowej pozostałych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych oraz do 10 m dla budynków z dachem stromy i do 8 m dla budynków z dachem płaskim;
- 2) dachy płaskie lub dachy strome;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8.

6. W zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej dopuszcza się powierzchnię nowo

wydzielonej działki nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>. Ustalenia nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojazdów, infrastruktury technicznej.

**§ 21.** 1. Dla terenu 1P/U ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjna, składy i magazyny lub zabudowa usługowa.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 15 m;
- 2) dachy dowolne;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,8;
- 6) w granicach pasa zieleni izolacyjnej, wyznaczonego na rysunku planu, obowiązek realizacji zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej i średniej w formie rzędów drzew oraz żywopłotów lub pasm krzewów na powierzchni; na maksymalnej powierzchni nie przekraczającej 20% wyznaczonego pasa zieleni izolacyjnej dopuszcza się lokalizację: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, ekranów akustycznych.

3. W zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>. Ustalenia nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojazdów, infrastruktury technicznej.

**§ 22.** Dla terenu 1KDL ustala się szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 23.** Dla terenu 1KDD ustala się szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 24.** Dla terenów KDW ustala się szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 25.** 1. Dla terenu 1IT ustala się przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 15 m;
- 2) dachy dowolne;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8.

### Rozdział 3 Ustalenia końcowe

**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kościana.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Kościana  
z dnia..... roku

**Rysunek planu w skali 1:1000**  
(ujawniony zostanie po kliknięciu w ikonę)



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Kościana  
z dnia..... roku

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miejska Kościana zarządza, co następuje:

.....  
.....

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Kościana  
z dnia ..... roku

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miejska Kościana zarządza, co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu miasta, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej oraz z innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Kościana  
z dnia ..... roku

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**



## Uzasadnienie

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ul. Zachodniej” w Kościanie został sporządzony na podstawie uchwały Nr XXIX/379/21 Rady Miejskiej Kościana z dnia 19 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "W rejonie ul. Zachodniej" w Kościanie.
2. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 18,8 ha.
3. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr VIII/82/99 Rady Miejskiej Kościana z dnia 25 marca 1999 r.).
4. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kościan” przyjętego uchwałą Nr XXXII/416/22 Rady Miejskiej Kościana z dnia 24 marca 2022 roku i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1587).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
  - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: zostały spełnione poprzez regulacje projektu planu zawarte w części opisowej uchwały, jak również na rysunku planu, na którym jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono linie zabudowy. W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w ustaleniach ogólnych uchwały;
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w ustaleniach ogólnych uchwały;
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych uchwały;
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych uchwały;
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni: zostały uwzględnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, terenów sąsiadujących z istniejącą



- zabudową, powiązanych z układem komunikacyjnych, posiadających częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną.
- 7) prawo własności: zostało uwzględnione poprzez ustalone w planie linie rozgraniczające z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczone inaczej;
  - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: zostały uwzględnione – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Ponadto, projekt planu został przekazany do uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami, które nie zgłosił żadnych wniosków i uwag w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
  - 9) potrzeby interesu publicznego: zostały uwzględnione przez zapewnienie warunków dostępności do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej;
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
    - a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej,
    - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach oraz na stronie internetowej tut. Urzędu,
    - c) w terminie określonym ww. ogłoszeniu i obwieszczeniu nie złożono żadnych wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
    - d) .....
  - 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy sieci wodociągowej.
  - 13) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego planu miejscowego uwzględnione zostały dostępne opracowania ekofizjograficzne oraz opracowane zostały prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
  - 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
  - 15) ustalenia planu miejscowego umożliwiają przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z uchwałą nr XXXIV/353/18 Rady Miejskiej Kościana z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Kościana. Zgodnie z wnioskami przedstawionymi w tej analizie pożądane jest „obejmować planami miejscowymi obszary, dla których przygotowano atrakcyjną koncepcję zagospodarowania oraz istnieje inwestor, zainteresowany realizacją szeregu planowanych przedsięwzięć”.
9. Wpływ na finanse publiczne – na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego może zapewnić wpływy z podatków, itp. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla miasta wieloma korzyściami niefinansowymi. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć stworzenia ram prawnych określających zagospodarowanie terenów o korzystnej lokalizacji dla nowych inwestycji, w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa.