

**Uchwała Nr XXXV/351/01**  
**Rady Miejskiej Kościana**  
**z dn. 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 obejmującego działki o nr ewidencyjnych 1845,1846, 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**

Ileokroć 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 (łączniki, 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, zieleni 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*

**MAPA ZASADNICZA**  
Skala 1:1000

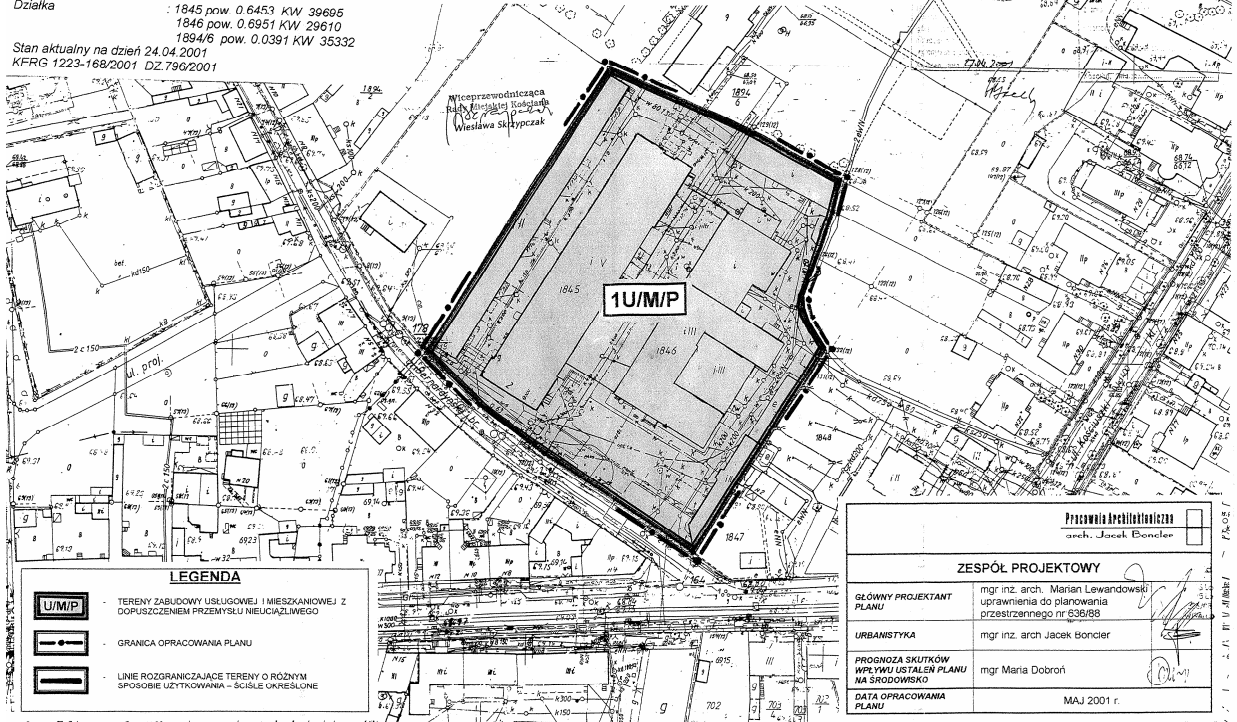
Województwo : wielkopolskie  
Powiat : kościański  
Miasto : Kościan  
Ulica : Bernardyńska 2  
Arkusz : 19  
Dziłka : 1845 pow. 0.6453 KW 39695  
1846 pow. 0.6951 KW 29610  
1894/6 pow. 0.0391 KW 35332

Stan aktualny na dzień 24.04.2001  
KFRG 1223-169/2001 DZ.790/2001

PRZEBIEGOWOŚĆ USŁUG  
GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNYCH Sp. z o.o.  
31. Brestka, M. Zarczak  
64-000 Kościan, ul. Powstańców 3  
tel. (76) 841 131-747  
NIP 686-110-53 REGON 008161949

GEODETA UPRAWNIONY  
Mieczysław Ciołczyk  
Kościan - ul. Słowackiego 119  
tel. 767-116

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU**  
DZ. NR EWID. 1845,1846  
KOŚCIAN UL. BERNARDYŃSKA  
SKALA 1 : 1000  
RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1



**LEGENDA**

|  |   |
|--|---|
|  | TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ Z DOPUSZCZENIEM PRZEMYSŁU NIECIĄŻLIWEGO |
|  | GRANICA OPRACOWANIA PLANU   |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA - ŚCISLE OKREŚLONE     |

|   |   |
|---|---|
| Pracownia Architektoniczna<br>arch. Jacek Boncier   |   |
| <b>ZESPÓŁ PROJEKTOWY</b>                            |   |
| GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU                             | mgr inż. arch. Marian Lewandowski<br>uprawnienia do planowania przestrzennego nr 636/88 |
| URBANISTYKA   | mgr inż. arch. Jacek Boncier  |
| PROGNOZA SKUTKÓW WPLYWU USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO | mgr. Maria Dobroń   |
| DATA OPRACOWANIA PLANU                              | MAJ 2001 r.   |

## UZASADNIENIE

Opracowanie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego podjęto na wniosek Zarządu Miasta Kościana. Uchwała Rady Miejskiej nr XXVIII/303/01 z dnia 7 marca 2001 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Kościanie przy ul. Bernardyńskiej określiła obszar, przedmiot i zakres proponowanych zmian uzasadniając jednocześnie zamierzenie utworzeniem zespołu usługowo-mieszkalnego, usług nieuciążliwych (oświaty, kultury, gastronomiczno-hotelarskich, handlowych, ochrony zdrowia, przemysłu nieuciążliwego i innych).

*Z-ca Przewodniczącego  
Zarządu  
/-/ Sabina Bresinska*