

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ KOŚCIANA**  
**z dnia .....**

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie Podgórna - Wiatraki.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 tekst jednolity – ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z ~~2018-2020~~ r., poz. ~~1945-293~~ tekst jednolity – ~~ze zm.~~) Rada Miejska Kościana uchwała, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Kościan, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Kościana w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

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

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość budynku od linii rozgraniczającej terenu;

- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której musi znajdować się nie mniej niż 60% długości elewacji frontowej budynku;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian;
- 6) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacyjnej.

**§ 3.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, ~~13MN~~**;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych – rów melioracyjny, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku symbolami **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, ~~7KDW~~**;
- 6) teren publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDX**;
- 7) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej oznaczony na rysunku symbolem **E**.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) sytuowanie budynków, charakter architektoniczny nowej zabudowy, linie zabudowy, intensywność zabudowy, powierzchnie zabudowy, maksymalne wysokości budynków, formy dachów – zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dopuszczenie:
  - a) wysunięcia przed linię zabudowy części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, ganki wejściowe, wiatrolapy, schody, o nie więcej niż 1,5 m,
  - b) lokalizacji obiektów małej architektury,
  - c) dla istniejących budynków lub ich części:
    - termomodernizacji i dokonywanie remontów z zachowaniem istniejącej formy budynków,
    - rozbudowy z zachowaniem linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń planu;
- 3) dla każdej nowo wydzielanej działki obowiązek zachowania parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w planie;

- 4) zakaz sytuowania tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej i mogący rozpraszać uwagę uczestników ruchu drogowego;
- 5) zakaz oświetlania obiektów zrealizowanych na obszarze planu w sposób ujemnie wpływający na drogi położone w sąsiedztwie.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej oraz łączności publicznej;
- 2) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub rowów, uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego;
- 3) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN** zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 6) dopuszczenie wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac budowlanych, w obrębie terenu lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, dla ochrony dziedzictwa archeologicznego ustala się objęcie obszaru planu strefą „W” ochrony archeologicznej, w tym zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne Kielczewo st. 15 AZP 59-25/30, Kielczewo st. 17 AZP 59-25/31 ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Działalność inwestycyjna w strefie „W” wymaga uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia § 10.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, ~~13MN~~** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, przy czym na jednej działce dopuszcza się usytuowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków pomocniczych i wiat,
  - b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) dojazdów i dojść;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych i wiat bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 4) powierzchnię zabudowy budynku pomocniczego nie większą niż 50 m<sup>2</sup>;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki;
- 7) intensywność zabudowy dla działki od 0,01 do 1,2;
- 8) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej;
- 9) wysokość zabudowy mierzoną przy głównym wejściu do budynku:
  - a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m do najwyższego punktu dachu;
  - b) dla budynków pomocniczych i wiat nie więcej niż 5 m do najwyższego punktu dachu;
- 10) geometria dachów:
  - a) dla budynków mieszkalnych: dach stromy, dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, ~~kalenica równoległa do frontowej granicy działki,~~
  - b) dla budynków pomocniczych i wiat: dach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachowych jak na budynku mieszkalnym;
- 11) szerokość elewacji frontowej:
  - a) budynku mieszkalnego do ~~16~~ 19,5 m,
  - b) budynku pomocniczego lub wiaty do 8 m;
- 12) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 400 m<sup>2</sup>;
- 13) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe dla każdego lokalu mieszkalnego na terenie ~~11MN~~ 10MN oraz w łącznej liczbie nie mniejszej

niż 2 stanowiska postojowe dla każdego lokalu mieszkalnego na pozostałych terenach przy czym dopuszcza się lokowanie miejsc postojowych w garażach;

- 14) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 7;
- 15) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji;
- 16) dla terenu **13MN–12MN** dopuszczenie obsługi komunikacyjnej poprzez dojazdy z dróg położonych poza obszarem planu.

**§ 10.** Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu jako zieleni urządzonej;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu;
- 3) w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń rekreacji plenerowej, placów gier i zabaw dla dzieci;
- 6) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 7;
- 7) dostępność komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

**§ 11.** Na terenie wód powierzchniowych śródlądowych – rowie melioracyjnym, oznaczonym na rysunku planu symbolem **WS**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zachowanie koryta rowu, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) zakaz grodzenia terenu, z wyjątkiem przypadków wynikających z potrzeb prowadzenia gospodarki wodnej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przejść pieszo–jezdnych i przejazdów.

**§ 12.** Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D**, **6KD-D**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi i co najmniej jednostronnego chodnika;
- 2) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt. 1, elementów infrastruktury transportowej, w tym stanowisk postojowych i ścieżek rowerowych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

- 4) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 7.

**§ 13.** Na terenie dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, ~~7KDW~~**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) sytuowanie jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 2) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt. 1, elementów infrastruktury transportowej, w tym stanowisk postojowych i ścieżek rowerowych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 7.

**§ 14.** Na terenie publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDX**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) sytuowanie chodnika z możliwością zamiany na ścieżkę pieszo-rowerową;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 7.

**§ 15.** Na terenie infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej oznaczonym na rysunku symbolem **E**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń elektroenergetycznych i stacji elektroenergetycznej;
- 2) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodne z § 7;
- 3) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

**§ 16.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, 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 ustala się:

- 1) uwzględnienie zapisów wynikających z koncesji nr 27/2001/Ł z dnia 28.03.2017 r na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Kościan - Śrem” ważnej do dnia 28.03.2047 r.;
- 2) uwzględnienie zlikwidowanego odwiertu Kościan-3, oznaczonego na rysunku planu, wraz z jego strefą ochronną, w której zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów.

**§ 17.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki - 16 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki zgodnie z zapisami § 9 pkt 12;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

**§ 18.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej;
- 2) parametry elementów infrastruktury drogowej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów przesłaniających i utrudniających ruch pieszych, rowerzystów i pojazdów samochodowych;
- 4) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 3) lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) dopuszczenie indywidualnych, wynikających z przepisów odrębnych, rozwiązań w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych, w tym szczelnych zbiorników na ścieki i przydomowych oczyszczalni ścieków, o ile nie ma możliwości odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) w przypadku zaistnienia możliwości technicznych dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów przydrożnych lub dreno-

kolektorów gwarantujących zachowanie prawidłowych stosunków wodnych lub do rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 9) zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji;
- 10) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 12) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych.

**§ 21.** Nie określa się innych niż dotychczasowych sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

**§ 22.** Dla obszarów oznaczonych symbolem **MN** ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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