

**UCHWAŁA NR XI/104/07
RADY MIEJSKIEJ KOŚCIANA
z dnia 13 sierpnia 2007 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w Kościanie za obwodnicą.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami Dz. U. z 2002r., Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Dz. U. z 2002r., Nr 153, poz. 1271, Dz. U z 2004r., Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Dz. U. z 2002r., Nr 214, poz. 1806, Dz. U. z 2005r.,Nr 172, poz. 1441, Dz. U. z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 175, poz. 1457, Nr 181, poz. 1337, Dz. U. z 2007r., Nr 48, poz. 327) i art.20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, Dz. U. z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz. U. z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635) oraz w związku z uchwałą XX/212/04 Rady Miejskiej Kościana z dnia 29 stycznia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie za obwodnicą.

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie za obwodnicą zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni 9,50 ha położony w Kościanie za obwodnicą składający się z działek o nr geodezyjnych gruntów: 1400/1, 1400/2, 1400/3, 1399, 1398, 1397, 1396, 1395, 1394, 1393, 1392, 1391, 1164, 1165.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Ze względu na brak występowania na terenie planu, odstępuje się od wprowadzenia ustaleń:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 3) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały,
- 2) **linia rozgraniczająca** - linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu i określona w niniejszej uchwale dla danego terenu, której nie może przekroczyć żaden element budynku,
- 4) **przeznaczenie terenu** – kategorie form zagospodarowania lub działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczone w danym terenie,
- 5) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,
- 6) **przeznaczenie podstawowe terenu lub obiektu**– jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która powinna dominować w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu,
- 7) **przeznaczenie uzupełniające terenu lub obiektu** - jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu,
- 8) **odnawialne źródło energii** - źródło wykorzystujące w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną, pozyskiwaną z biomasy oraz energię pozyskiwaną za pomocą pomp ciepła z niskopotencjalnych naturalnych źródeł ciepła oraz tworzonych w procesach technologicznych lub bytowych(np. wód gruntowych, powietrza z klimatyzacji, z szarych ścieków, gazów odlotowych),
- 9) **klasa standardu akustycznego** - dopuszczalny poziom hałasu w środowisku powodowany przez poszczególne grupy źródeł hałasu określony dla odpowiednich liczb porządkowych zawartych w tabelach 1 i 2 stanowiących załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 178, poz. 1841),
- 10) **urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym** – urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki, itp.,
- 11) **wielkogabarytowy nośnik reklamowy** – tablica billboardowa o powierzchni reklamowej 10m² i większej.
- 12) **uchwała** – niniejsza uchwała.

§ 3. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4. Stwierdzenie zgodności planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

§ 5. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 6. 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 stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 7. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama ze strefą „W” ochrony archeologicznej,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole terenów,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) strefa wjazdu.

§ 8. 1. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) tereny usług i produkcji – **U/P**,
- 2) tereny zieleni leśnej – **ZL**,
- 3) teren wód śródlądowych – **WS**,

2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

3. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 2 nie dotyczy urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym.

Rozdział 2.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska

§ 9. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie ochrony środowiska obowiązuje:

- 1) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach, odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie,
- 2) zakaz poddawania odpadów ulegających biodegradacji procesowi recyklingu na terenie,
- 3) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- 4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko z wyłączeniem dróg publicznych, sieci wodociągowych i kanalizacyjnych.

Rozdział 3.

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 10. W zakresie kształtowania i ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek:

- 1) uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich inwestycji, w zakresie określenia warunków konserwatorskich dopuszczających do realizacji inwestycji,
- 2) powiadomienia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem.

Rozdział 4.

Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązuje:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych,
- 2) dostawa wody z miejskiej sieci wodociągowej,
- 3) odprowadzenie wód deszczowych siecią kanalizacji deszczowej,
- 4) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej,
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej,
- 6) rozbudowa sieci rozdzielczej na tereny przeznaczone pod zabudowę wyznaczone planem,
- 7) wykorzystanie gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii do celów grzewczych,
- 8) lokalizacja nowych inwestycji w zakresie realizacji sieci infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających ulic,
- 9) usunięcie kolizji infrastruktury technicznej na koszt własny inwestora po uzyskaniu warunków likwidacji kolizji od właściwego administratora sieci,
- 10) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów oraz wież telefonii komórkowej.

2. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się odstępstwo od zasady, o której mowa w ust. 1 pkt. 8 wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tych ustaleń.

3. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, ustala się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) na wszystkich ulicach publicznych obowiązują nawierzchnie utwardzone,
- 2) obowiązuje budowa i modernizacja ulic wewnętrznych łącznie z oświetleniem i sieciami uzbrojenia technicznego.

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad parkowania:

- 1) obowiązek lokalizacji parkingów i miejsc postojowych na terenie działki inwestora,
- 2) obowiązek zapewnienia co najmniej 25 miejsc na każde 100 osób zatrudnionych w obrębie granicy działki inwestora,
- 3) obowiązuje wskaźnik co najmniej 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.

Rozdział 5.

Zasady dotyczące łączenia i podziału nieruchomości.

§ 12. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, ustala się zasady dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązuje wydzielenie terenów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 2) wydzielanie działek wyłącznie z bezpośrednim dostępem do ulicy publicznej lub poprzez ulicę wewnętrzną,
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki, które służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60^o do 100^o,
- 5) dla nowo wydzielanych działek minimalna powierzchnia 4000 m².

DZIAŁ II. USTALENIA DLA TERENÓW

Rozdział 6.

Ustalenia dla terenu usług i produkcji

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, salony samochodowe, składy, magazyny, produkcja, obsługa firm, biura,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ulice wewnętrzne, zieleń urządzona; urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu:
 - a) 15 m od południowej linii rozgraniczającej teren 1U/P,
 - b) 10 m od pozostałych linii rozgraniczających;
- 2) wysokość budynków do 15 m,
- 3) dachy wielospadowe,
- 4) zaakcentowanie stref wejściowych poprzez wprowadzenie akcentów architektonicznych, dominanty lub odpowiedniego ukształtowania nawierzchni,
- 5) zakaz:
 - a) lokalizacji otwartych placów składowych w pasie o szerokości 40 m,
 - b) lokalizacji jednokondygnacyjnych obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w pasie o szerokości 40 m,
 - c) lokalizacji wielokondygnacyjnych obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w pasie o szerokości 60 m, od linii rozgraniczającej teren 1U/P z istniejącą drogą krajową.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) dachy płaskie dla obiektów halowych,
- 2) wewnętrzne ulice dojazdowe,
- 3) miejsca wypoczynku z małą architekturą,

- 4) wielkogabarytowe nośniki reklamowe wzdłuż południowej linii rozgraniczającej terenu 1U/P.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) powierzchnia obszaru zabudowanego do 60% powierzchni działki,
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 20% powierzchni działki.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:
 - 1) obsługa komunikacyjna od ulic wewnętrznych,
 - 2) strefa wjazdu dla komunikacji wewnętrznej obsługującej teren 1U/P wskazana na rysunku planu, wyłącznie w przypadku zjazdu z drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego lub zbiorczej,
 - 3) zapewnienie co najmniej 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie ochrony środowiska:
 - 1) obowiązują ustalenia określone w § 9,
 - 2) obowiązują wymagania dla 2 klasy standardu akustycznego.
7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia określone w § 10.
8. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 11,
9. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
10. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

Rozdział 7.

Ustalenia dla terenu zieleni leśnej

- § 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZZL** ustala się przeznaczenie: zieleni leśna,
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) zakaz zabudowy,
 - 2) zagospodarowanie terenu zespołami roślinności leśnej,
 - 3) zakaz budowy wież i masztów telefonii komórkowej.
 3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

Rozdział 8.

Ustalenia dla terenów wód śródlądowych

- § 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3WS**, **4WS**, ustala się przeznaczenie: teren wód śródlądowych,
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) zakaz zabudowy,
 - 2) zabezpieczenie nadbrzeży przed osuwaniem.
 3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
 - 1) budowle hydrotechniczne oraz kładki,
 - 2) pas zadrzewień do maks. szerokości – 5m.

DZIAŁ III. USTALENIA KOŃCOWE

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi miasta Kościana.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
/-/ Piotr Ruszkiewicz

Załącznik nr 2
do Uchwały nr XI/104/07
Rady Miejskiej Kościana
z dnia 13 sierpnia 2007 r.

**Stwierdzenie zgodności planu
ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta Kościana**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, Dz. U. z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz. U. z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635) Rada Miejska Kościana stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie za obwodnicą ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana.

Przewodniczący Rady
/-/ Piotr Ruszkiewicz

Załącznik nr 3
do Uchwały nr XI/104/07
Rady Miejskiej Kościana
z dnia 13 sierpnia 2007 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, Dz. U. z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz. U. z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635) Rada Miejska Kościana postanawia nie uwzględnić w całości uwagi złożonej przez Pana Sławomira Nyczaka dotyczącej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie za obwodnicą.

Przewodniczący Rady
/-/ Piotr Ruszkiewicz

Załącznik nr 4
do Uchwały nr XI/104/07
Rady Miejskiej Kościana
z dnia 13 sierpnia 2007 r.

**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**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, Dz. U. z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz. U. z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635) Rada Miejska Kościana stwierdza:

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie za obwodnicą nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady
/-/ Piotr Ruskiewicz