

**UCHWAŁA NR XI/107/07  
RADY MIEJSKIEJ KOŚCIANA  
z dnia 13 sierpnia 2007 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
**terenu położonego w Kościanie przy ul. Czempińskiej**

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 nr XXIII/261/04 Rady Miejskiej Kościana z dnia 27 maja 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie przy ul. Czempińskiej.

**DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE**

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie przy ul. Czempińskiej zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni 17,96 ha., którego granice stanowią: działki o nr geodezyjnych gruntów 3834, 3835, 3836, 3837, 3838, 3839, 3840, 3841, 3842, 3843, 3844/1, 3844/3-4, 3844/6-28, 3844/30-36, 3845, 3846, 3847, 3848, 3850.

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 łączenia 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) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu i określona w niniejszej uchwale dla danego terenu, której nie może przekroczyć żaden element budynku, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy budynku na trwale związane z konstrukcją i funkcją budynku nie związane z gruntem, powyżej pierwszej kondygnacji o wysięgu do 0,6 m. ,
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu i określona w niniejszej uchwale dla danego terenu, której nie może przekroczyć żaden element budynku,
- 5) **przeznaczenie terenu** – kategorie form zagospodarowania lub działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczone w danym terenie,
- 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) **terenowe urządzenia sportowe** – boiska, korty tenisowe, bieżnie,
- 11) **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.,
- 12) **drobne rzemiosło** – działalność usługowa typu: fryzjer, usługi kosmetyczne, usługi krawieckie, szewc, punkty napraw sprzętu RTV /AGD, itp.
- 13) **usługi hotelarskie** – rozumie się przez to budynki niemieszkalne oferujące zakwaterowanie, w tym hotele, motele, pensjonaty, gospody, schroniska młodzieżowe, schroniska turystyczne, domy wypoczynkowe, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
- 14) **dominanta** – obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów,
- 15) **akcent architektoniczny**- to niewielki obiekt architektoniczno-rzeźbiarski, a w szczególności pomnik, rzeźba, fontanna lub inna forma plastyczna przyciągająca uwagę,
- 16) **wielkogabarytowy nośnik reklamowy** – tablica billboardowa o powierzchni reklamowej 10m<sup>2</sup> i większej.
- 17) **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) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) strefa wjazdu,
- 7) strefa ochrony od linii wysokiego napięcia 110 KV.

§ 8. 1. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**,
- 2) tereny usług sakralnych z zielenią urządzoną – **UK/ZP**,
- 3) tereny usług – **U**,
- 4) tereny zieleni izolacyjnej – **ZI**,
- 5) tereny ulic publicznych klasy lokalnej – **KD-L**,
- 6) tereny ulic publicznych klasy dojazdowej – **KD-D**.

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 obowiązują:

- 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) zakaz 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 obowiązują:

- 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) obowiązują linie rozgraniczające ulic zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) na wszystkich ulicach publicznych obowiązują nawierzchnie utwardzone,
- 3) obowiązuje budowa i modernizacja ulic łącznie z oświetleniem i sieciami uzbrojenia technicznego.

4. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, ustala się zasady dotyczące parkowania:

- 1) obowiązek lokalizacji garaży i miejsc postojowych na terenie działek budowlanych,
- 2) na terenie zabudowy jednorodzinnej obowiązują minimum dwa miejsca postojowe na każdej działce wliczając w to garaż.

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 drogę wewnętrzną,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

DZIAŁ II. USTALENIA DLA TERENÓW

Rozdział 6.  
Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN,2MN,3MN,4MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) kształtowanie budynków – jako wolnostojące,

- 2) obowiązująca linia zabudowy określona jak na rysunku planu 6 m do linii rozgraniczającej teren MN z terenem KD-D,
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu 4 m i 6 m do linii rozgraniczającej teren MN z terenem KD-D,
  - 4) wysokość zabudowy od 6 m do 10 m,
  - 5) dachy o nachyleniu połaci od 10° do 45°,
  - 6) główna kalenica dachu równoległe do linii zabudowy,
  - 7) pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
- 1) ogrodzenia o maksymalnej wysokości 1,5m od frontu działki,
  - 2) ogrodzenia o min.60% ażurowości od frontu działki.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) powierzchnia obszaru zabudowanego do 40% powierzchni działki,
  - 2) powierzchnia przeznaczenia uzupełniającego do 30% całkowitej powierzchni zabudowy,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 40% powierzchni działki,
  - 4) zakaz lokalizowania usług zdrowia,
  - 5) zakaz lokalizowania zakładów naprawy pojazdów mechanicznych oraz podobnych usług związanych z obsługą i naprawą pojazdów.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:
- 1) zapewnienie co najmniej 2 stanowisk postojowych na jednej działce zabudowy mieszkaniowej, wliczając w to garaż,
  - 2) obsługa z terenów ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D,
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 scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
- 1) zakaz wydzielania działek dla zabudowy nie mających dostępu do ulicy z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
  - 2) zakaz ustanawiania służebności drogowej na działkach nie będących ulicą,
  - 3) powierzchnia działki od 900 – 3000m<sup>2</sup>,
  - 4) szerokość frontu działki od 20 m do 35 m,
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%.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
- 1) kształtowanie budynków – jako wolnostojące,
  - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu,
  - 3) wysokość zabudowy od 6 m do 10 m,
  - 4) dachy o nachyleniu połaci od 10° do 45°,
  - 5) główna kalenica dachu równoległe do linii zabudowy,
  - 6) pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
- 1) ogrodzenia o maksymalnej wysokości 1,5m od frontu działki,
  - 2) ogrodzenia o min.60% ażurowości od frontu działki.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) powierzchnia przeznaczenia uzupełniającego do 30% całkowitej powierzchni zabudowy,
  - 2) powierzchnia obszaru zabudowanego do 40% powierzchni działki,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 40% powierzchni działki,
  - 4) zakaz lokalizowania usług zdrowia w parterach zabudowy mieszkaniowej,
  - 5) zakaz lokalizowania zakładów naprawy pojazdów mechanicznych oraz podobnych usług związanych z obsługą i naprawą pojazdów,
  - 6) zakaz lokalizowania budynków bezpośrednio pod napowietrzną linią elektroenergetyczną.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się lokalizację budynków innych niż mieszkalne w strefie ochronnej linii elektroenergetycznej.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:
- 1) zapewnienie co najmniej 2 stanowisk postojowych na jednej działce zabudowy mieszkaniowej, wliczając w to garaż,
  - 2) strefa wjazdu określająca odcinek na ,którym istnieje możliwość włączenia komunikacyjnego ulicy wewnętrznej do terenu ulicy 1KD-L.
7. 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.
8. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia określone w § 10.
9. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 11.
10. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
- 1) zakaz wydzielenia działek dla zabudowy nie mających dostępu do ulicy z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
  - 2) zakaz ustanawiania służebności drogowej na działkach nie będących ulicą,
  - 3) powierzchnia działki od 900 – 3000m<sup>2</sup>,
  - 4) szerokość frontu działki od 20 m do 35 m.
11. 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 usług sakralnych

- § 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6UK/ZP** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sakralne,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty towarzyszące funkcji podstawowej, usługi, zieleni urządzona, ulice wewnętrzne, parkingi, obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu, 6 m od ulicy Czempińskiej, od terenu 10ZI, od terenu 7U oraz od terenu 1KD-L,
  - 2) wysokość zabudowy do 15 m,
  - 3) zaakcentowanie stref wejściowych poprzez wprowadzenie akcentów architektonicznych dominant lub odpowiedniego ukształtowania nawierzchni,
  - 4) wbudowanie urządzeń technicznych w budynki trwale związane z gruntem,
  - 5) zagospodarowanie zielenią terenów niezabudowanych i nieutwardzonych,
  - 6) szpaler drzew wzdłuż granicy terenu 6UK/ZP z terenem 7U w ramach zagospodarowania działki,
  - 7) zachowanie min. 60% ażurowości ogrodzenia.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
  - 1) podwyższenie zabudowy dla dominat architektonicznych typu wieża kościelna do wysokości 35 m,
  - 2) parkingi jednopoziomowe oraz miejsca postojowe,
  - 3) wewnętrzne ulice,
  - 4) rzemiosło nieuciążliwe w parterze zabudowy,
  - 5) usługi drobnego handlu.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) powierzchnia przeznaczenia uzupełniającego do 30% powierzchni działki,
  - 2) powierzchnia obszaru zabudowanego do 50% powierzchni działki,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 30% powierzchni działki.
  - 4) zakaz działalności związanych z administracją, bankowością, służbą zdrowia, rzemiosłem,
  - 5) zakaz lokalizowania zakładów naprawy pojazdów mechanicznych, myjni, stacji paliw i innych związanych z obsługą i naprawą pojazdów.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:
  - 1) obsługa komunikacyjna od ulicy Czempieńskiej oraz ulic wewnętrznych,
  - 2) parkingi i miejsca postojowe w granicach działki,
  - 3) zapewnienie co najmniej 25 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> 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 3 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 określone 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 8. Ustalenia dla terenu usług

- § 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7U, 8U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, obsługa firm, biura,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, usługi sportu, ulice wewnętrzne, parkingi, obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu: 6 m od linii rozgraniczającej teren U z terenem 6UK/ZP, 1KD-L, 5KD-D, oraz ul. Czempieńską,
  - 2) wysokość zabudowy do 15 m,
  - 3) wyeksponowanie zabudowy od terenu ulicy Czempieńskiej oraz terenu 1KD-L poprzez zaakcentowanie stref wejściowych,
  - 4) zakaz lokalizacji obiektów magazynowych oraz magazynowo-składowych,
  - 5) wbudowanie urządzeń technicznych w budynki trwale związane z gruntem,
  - 6) zakaz garaży wolnostojących.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
- 1) wielkogabarytowe nośniki reklamowe wzdłuż terenu przyległego do ul. Czempieńskiej,
  - 2) ulice wewnętrzne,
  - 3) terenowe urządzenia sportowe.

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,
  - 3) urządzenie miejsc wypoczynku i z małą architekturą,
  - 4) zagospodarowanie zielenią terenów niezabudowanych i nieutwardzonych.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:
  - 1) obsługa komunikacyjna od ulicy dojazdowej 5KD-D,
  - 2) parkingi i miejsca postojowe w granicach działki,
  - 3) zapewnienie co najmniej 10 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> 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 określone 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 9.

### Ustalenia dla terenu zieleni izolacyjnej

- § 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **9ZI, 10ZI**, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna wysoka lub niska,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: parking terenowy, ulice wewnętrzne, obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) zakaz wznoszenia budynków,
  - 2) zakaz lokalizacji parkingów terenowych bezpośrednio pod napowietrzną linią elektroenergetyczną.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
- 1) wielkogabarytowe nośniki reklamowe,
  - 2) parkingi lub miejsca parkingowe,
  - 3) ulice wewnętrzne.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje strefa wjazdu dla ciągu pieszo-jezdnego obsługującego teren 6UK/ZP.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 11.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia określone w § 12.
7. 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 10.  
Ustalenia dla terenów komunikacji

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD-L**, ustala się przeznaczenie ulica klasy lokalnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 20 m jak na rysunku planu,
- 2) obustronny chodnik,
- 3) pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
- 4) jednostronna ścieżka rowerowa.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust.1 w zakresie zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości obowiązuje zakaz podziału działek.

5. 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%.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-L** ustala się przeznaczenie ulica klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m jak na rysunku planu,
- 2) obustronny chodnik,
- 3) pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości obowiązuje zakaz podziału działek.

5. 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%.

DZIAŁ III. USTALENIA KOŃCOWE

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi miasta Kościana.

§ 21. 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/107/07  
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 przy ul. Czempińskiej ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana.

Przewodniczący Rady  
/-/ Piotr Ruszkiewicz

Załącznik nr 3  
do Uchwały nr XI/107/07  
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 stwierdza, że w terminie o którym jest mowa w art. 17 pkt 11 ww. ustawy nie zostały wniesione uwagi dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie przy ul. Czempińskiej.

Przewodniczący Rady  
/-/ Piotr Ruszkiewicz

Załącznik nr 4  
do Uchwały nr XI/107/07  
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:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie przy ul. Czempińskiej przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:
  - a) realizacja projektowanych ulic dojazdowych, lokalnych,
  - b) realizacja sieci inżynierii w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.
2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

Przewodniczący Rady  
/-/ Piotr Ruszkiewicz