**UCHWAŁA Nr …………………**

**Rady miejskiej kościana**

**z dnia ……………………**

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie pomiędzy ul. Bączkowskiego, Marcinkowskiego i kanałem Obry.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 tekst jednolity – ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 tekst jednolity) Rada Miejska Kościana uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala 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 Kościan.

1. Integralnymi częściami uchwały są:
2. rysunek planu opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
3. rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Kościana w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
4. 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;
5. dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
6. 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 nie 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. **prześwit bramowy** –należy przez to rozumieć otwór budynku służący jako przejazd lub przejście przez budynek;
7. **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacyjne.

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

1. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami: **1MW, 2MW, 3MW**;
2. teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
3. tereny dróg publicznych – klasy lokalnej, oznaczone na rysunku symbolami: **1KDL, 2KDL**;
4. tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW**;
5. teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku symbolem **KX**;
6. teren infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej oznaczony na rysunku symbolem **E**;
7. teren infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej oznaczony na rysunku symbolem **K**.

**§ 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:
3. wysunięcia przed linię zabudowy części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody, o nie więcej niż 1,5 m;
4. lokalizacji obiektów małej architektury,
5. dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy:
* remontów, przebudowy i nadbudowy nie wykraczających poza obrys zewnętrzny budynków oraz zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
* rozbudowy z zachowaniem linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń planu;
1. zakaz:
2. stosowania przezroczystych balustrad balkonów w budynkach mieszkalnych od strony kanału;
3. sytuowania tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej i mogący rozpraszać uwagę uczestników ruchu drogowego;
4. oświetlania obiektów zrealizowanych na obszarze planu w sposób ujemnie wpływający na drogi położone w sąsiedztwie
5. stosowania dla elewacji budynków kolorystki innej niż odcienie białego.

**§ 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. ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
4. należy przeprowadzić ocenę zanieczyszczeń na działkach nr 1746/2 i 1746/6 oraz określić sposób remediacji gruntów zgodnie z przepisami odrębnymi przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
5. dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MW** zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, 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 nie podejmuje się ustaleń.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

**§ 9.** 1.W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2. sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
3. maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki;
4. minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20% powierzchni działki;
5. intensywność zabudowy dla działki od 0,1 do 2,5;
6. wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych i użytkowego poddasza, przy czym nie więcej niż 12 m do najwyższego punktu dachu mierzone przy głównym wejściu do budynku;
7. stosowanie dwuspadowych lub wielospadowych dachów stromych o nachyleniu połaci dachowych od 35º do 45º;
8. stosowania do pokrycia dachów materiałów o kolorze czerwonym i jego odcieni;
9. powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 600 m2;
10. dopuszczenie wydzielania działek pod lokalizację dojść, dojazdów oraz obiektów infrastruktury technicznej, a także w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi działkami - niezależnie od minimalnej powierzchni działki określonej w punkcie 9);
11. 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 oraz 1,5 stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
12. dostępność komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych.
13. Dopuszcza się:
14. lokalizację usług nieuciążliwych wyłącznie na parterze;
15. lokalizację urządzeń i obiektów plenerowych, w szczególności placów zabaw, obiektów małej architektury, altan, a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu;
16. lokalizację na działce budynków pomocniczych;
17. lokalizację budynków pomocniczych bezpośrednio przy granicy działki.

**§ 10.** 1.W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **2MW** ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2. sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
3. maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki;
4. minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20% powierzchni działki;
5. intensywność zabudowy dla działki od 0,1 do 2,5;
6. wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych i użytkowego poddasza, przy czym nie więcej niż 12 m do najwyższego punktu dachu;
7. stosowanie dwuspadowych dachów stromych o nachyleniu połaci dachowych od 30º do 45º;
8. stosowania do pokrycia dachów materiałów o kolorze czerwonym i jego odcieni;
9. powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 600 m2;
10. dopuszczenie wydzielania działek pod lokalizację dojść, dojazdów oraz obiektów infrastruktury technicznej, a także w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi działkami - niezależnie od minimalnej powierzchni działki określonej w punkcie 9);
11. 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 oraz 1,5 stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
12. dostępność komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych.
13. Dopuszcza się:
14. lokalizację usług nieuciążliwych wyłącznie na parterze;
15. lokalizację urządzeń i obiektów plenerowych, w szczególności placów zabaw, obiektów małej architektury, altan, a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu.

**§ 11.** 1.W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **3MW** ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2. nakaz lokalizacji usług nieuciążliwych w parterach budynków;
3. sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
4. maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki;
5. minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20% powierzchni działki;
6. intensywność zabudowy dla działki od 0,1 do 2,5;
7. wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych i użytkowego poddasza, przy czym nie więcej niż 12 m do najwyższego punktu dachu;
8. stosowanie dwuspadowych dachów stromych o nachyleniu połaci dachowych od 30º do 45º;
9. stosowania do pokrycia dachów materiałów o kolorze czerwonym i jego odcieni;
10. obowiązek lokalizacji w miejscu oznaczonym na rysunku planu prześwitu bramowego w budynku lub przerwy pomiędzy budynkami o szerokości minimum 5 metrów;
11. zakaz grodzenia terenów do strony terenu **ZP**;
12. powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 600 m2;
13. dopuszczenie wydzielania działek pod lokalizację dojść, dojazdów oraz obiektów infrastruktury technicznej, a także w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi działkami - niezależnie od minimalnej powierzchni działki określonej w punkcie 12);
14. 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 oraz 1,5 stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
15. dostępność komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych.
16. Dopuszcza się: lokalizację urządzeń i obiektów plenerowych, w szczególności placów zabaw, obiektów małej architektury, altan, a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu.

**§ 12.** 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. dostępność komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

**§ 13.** Na terenach dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku symbolami: **1KDL, 2KDL**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1. sytuowanie jezdni o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi i dwustronnego 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.

**§ 14.** Na terenie dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami: **1KDW, 2KDW**, 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.

**§ 15.** Na terenie ciągu pieszego-jezdnego, oznaczonego na rysunku symbolem **KX**, 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.

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

1. przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna – elektroenergetyczna, istniejąca stacja transformatorowa;
2. dopuszczenie lokalizacji zieleni towarzyszącej;
3. obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

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

1. przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna – kanalizacyjna;
2. dopuszczenie lokalizacji zieleni towarzyszącej;
3. obsługę komunikacyjną z przyległej drogi wewnętrznej.

**§ 18.** 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. granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
2. granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
3. granicę obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%);
4. konieczność uwzględnienia i spełnienia wymogów wynikających z ustawy Prawo wodne przy zagospodarowaniu terenów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
5. zakaz wykonywania na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. 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.

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

1. minimalną szerokość frontu działki - 30 m;
2. minimalną powierzchnię działki zgodnie z zapisami § 9 pkt 9, § 10 pkt 9, § 11 pkt 12;
3. kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

**§ 20.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

1. na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania;
2. jeżeli nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, właściwy organ Wód Polskich może, w drodze decyzji, zwolnić od zakazu, o którym mowa w pkt 1, określając warunki niezbędne dla ochrony jakości wód;
3. nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

**§ 21.** 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.

**§ 22.** 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. likwidację nieczynnej studni na terenie **3MW**;
5. zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej;
6. odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej;
7. odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych przy uwzględnieniu 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;
8. zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz alternatywnych źródeł energii;
9. zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
10. dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych;
11. dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
12. dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych.

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

**§ 24.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

1. dla terenów MW, E i K - 30%;
2. dla pozostałych terenów - 0%.

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

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