

Uchwała Nr ...../...../.....

Rady Miejskiej Kościana

z dnia ..... r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie w rejonie ul. Północnej, przy terenach kolejowych – „Kościan północny – wschód”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w związku z uchwałą Nr V/50/19 Rady Miejskiej Kościana z dnia 28 marca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie w rejonie ul. Północnej, przy terenach kolejowych – „Kościan północny – wschód”, po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie w rejonie ul. Północnej, przy terenach kolejowych – „Kościan północny – wschód” nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana, Rada Miejska Kościana uchwała, co następuje:

## Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie w rejonie ul. Północnej, przy terenach kolejowych – „Kościan północny – wschód”, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar położony w północno-wschodniej części miasta Kościana, którego granice określone zostały na rysunku planu.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zabudowy. Linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem terenu, na który składa się symbol liczbowy, określający numer porządkowy terenu oraz symbole literowe, określające przeznaczenie terenu;
- 4) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 5) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych, a w przypadku innego obiektu budowlanego maksymalny pionowy wymiar obiektu budowlanego liczony od poziomu terenu przy najniższej położonej części tego obiektu budowlanego do najwyższej położonej części tego obiektu budowlanego.

§ 4. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linie wymiarowe [jednostka – m];
- 6) strefa ochronna dla obszaru kolejowego o szerokości 20 m;
- 7) pasy technologiczne dla linii elektroenergetycznych;
- 8) strefa „W„ ochrony archeologicznej;
- 9) przeznaczenie terenów.

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne, które stanowią oznaczenia informacyjne:

- 1) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV;
- 3) kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV;
- 4) obszar objęty koncesją nr 27/2001/Ł z dnia 28.03.2017 na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Kościan-Śrem”.

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) dla terenów: 1P ÷ 5P – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny;
- 2) dla terenów: 1Z ÷ 4Z – zieleń;
- 3) dla terenów: 1W, 2W – rów melioracyjny;
- 4) dla terenu 1KDL – droga publiczna klasy lokalnej;
- 5) dla terenów: 1KDW ÷ 3KDW – droga wewnętrzna.

2. Na terenach P dopuszcza się: dojścia, dojazdy, garaże, parkingi, budynki gospodarcze, zieleń, infrastrukturę techniczną.

§ 6. Ze względu na uwarunkowania, plan nie określa:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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, ze względu na brak takich obszarów i obiektów;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zwymiarowanymi i określonymi na rysunku planu.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę „W„ ochrony archeologicznej, dla której obowiązuje sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami planu, uwzględniający przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenu 1KDL ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych.

§ 11. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenu 1KDL.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszczenie sytuowania budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 1,5 stanowiska na 2 pracowników;
- 3) obowiązek realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 5% liczby stanowisk, ustalonych na podstawie pkt 2;
- 4) w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby stanowisk jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;
- 5) obowiązek realizacji miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 2, 3:
  - a) w formie urządzenia budowlanego lub samodzielnego obiektu budowlanego lub część innego obiektu budowlanego,
  - b) w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja.

§ 13. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu nie mniejsza niż 20 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.
2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą wydzieleń pod infrastrukturę techniczną.
3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 14. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy obowiązują ograniczenia, o których mowa w ust. 2 i 3.

2. Dla terenów położonych w strefie ochronnej dla obszaru kolejowej o szerokości 20 m obowiązują ograniczenia dotyczące usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych, sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego i linii kolejowych.

3. W granicach pasów technologiczne dla linii elektroenergetycznych o szerokości:
- 1) 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV;
  - 2) 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV;
  - 3) 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii) dla kablowej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV,
- obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

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

- 1) dla systemu komunikacji:
  - a) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z dróg: KDL, KDW,
  - b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi: 1KDL, 1KDW, 2KDW,

- c) dopuszczenie realizacji samodzielnych ciągów pieszy lub pieszo-rowerowy oraz dróg rowerowych na wszystkich terenach w granicach obszaru objętego planem;
- 2) dla systemu infrastruktury technicznej:
- a) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na wszystkich terenach w granicach obszaru objętego planem, pod warunkiem, że nie koliduje z zagospodarowaniem terenu,
  - b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach terenów dróg lub poprzez sieci realizowane w granicach innych terenów, pod warunkiem, że nie kolidują z zagospodarowaniem terenu,
  - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - d) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną,
  - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji,
  - g) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,
  - h) zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii.

§ 16. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w wysokości:

- 1) 30 % wzrostu wartości nieruchomości; dla terenów P;
- 2) 0,1 % wzrostu wartości nieruchomości dla pozostałych terenów.

## Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§ 17. 1. Dla terenów P dopuszcza się lokalizację zabudowy produkcyjnej, składów i/lub magazynów.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 35 m;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 3,6.

§ 18. Dla terenów Z dopuszcza się lokalizację zieleni, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 15 ust. 2 .

§ 18. Dla terenu KDL ustala się szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. Dla terenów KDW ustala się szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

## Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kościana.

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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Kościana  
z dnia..... roku

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

.....

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Kościana

z dnia..... roku

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich  
finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

.....

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Kościana  
z dnia..... roku

**Dane przestrzenne**

**Uzasadnienie**  
**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskie Kościana**  
**z dnia ..... roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie w rejonie ul. Północnej, przy terenach kolejowych – „Kościan północny – wschód”**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie w rejonie ul. Północnej, przy terenach kolejowych – „Kościan północny – wschód” został sporządzony na podstawie uchwały nr V/50/19 Rady Miejskiej Kościana z dnia 28 marca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie w rejonie ul. Północnej, przy terenach kolejowych – „Kościan północny – wschód”.
2. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 20,9 ha.
3. W granicach obszaru objętego planem nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
4. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kościan” przyjętego uchwałą Nr XXXVI/376/2018 Rady Miejskiej Kościana z dnia 11 października 2018 roku i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1587).
6. *Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)<sup>1</sup>.*
7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
  - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: zostały spełnione poprzez regulacje projektu planu zawarte w części opisowej uchwały, jak również na rysunku planu, na którym jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w ustaleniach ogólnych uchwały;

---

<sup>1</sup> kursywą oznaczono czynności wymagane do wykonania na dalszych etapach procedury sporządzenia planu



- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w ustaleniach ogólnych uchwały;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych uchwały;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych uchwały;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: zostały uwzględnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, terenów sąsiadujących z istniejącą zabudową, powiązanych z układem komunikacyjnych, posiadających częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną.
- 7) prawo własności: zostało uwzględnione poprzez ustalone w planie linie rozgraniczające z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczone inaczej;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: zostały uwzględnione – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. *Ponadto, projekt planu został przekazany do uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami, które nie zgłosił żadnych wniosków i uwag w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;*
- 9) potrzeby interesu publicznego: zostały uwzględnione przez zapewnienie warunków dostępności do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
  - a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej,
  - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach,
  - c) w terminie określonym ww. ogłoszeniach i obwieszczeniach nie złożono żadnych wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.),
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy sieci wodociągowej.
- 13) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie

jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego planu miejscowego uwzględnione zostały dostępne opracowania ekofizjograficzne oraz opracowane zostały prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

- 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
  - 15) ustalenia planu miejscowego umożliwiają przemieszczania się pieszych i rowerzystów.
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) – zgodnie z uchwałą nr XXXIV/353/18 Rady Miejskiej Kościana z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Kościana „z punktu interesu Miasta ważne jest opracowanie planów miejscowych dla terenów określanych jako rolne, dla których przewiduje się zmianę funkcji z przeznaczeniem na cele inwestycyjne. Wykonanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów nie tylko umożliwi prawidłowe zagospodarowanie przestrzenne, ale także zaplanuje powiązania infrastrukturalne i komunikacyjne w relacji wewnątrz miejskich oraz miasto – otoczenie”.
  9. Wpływ na finanse publiczne – na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego może zapewnić wpływy z podatków, itp. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla miasta wieloma korzyściami niefinansowymi. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć stworzenia ram prawnych określających zagospodarowanie terenów o korzystnej lokalizacji dla nowych inwestycji, w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa.