**UCHWAŁA Nr …………………**

**Rady miejskiej kościana**

**z dnia ……………………**

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie - "Łazienki" - działki o numerach geodezyjnych 3245/1 i 3245/2**

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 r., poz. 1945 tekst jednolity – ze zm.) 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 1:500, 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. 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. **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian;
5. **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: teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **U**.

**§ 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. zachowania i przebudowy istniejących budynków i budowli oraz zachowania ich dotychczasowych funkcji;
4. lokalizacji obiektów małej architektury,
5. zakaz sytuowania tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej i mogący rozpraszać uwagę uczestników ruchu drogowego.

**§ 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. dopuszczenie wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac budowlanych, w obrębie terenu lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. 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 usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, istniejąca stacja uzdatniania wody;
2. sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
3. maksymalną powierzchnię zabudowy – 80% powierzchni działki;
4. minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 15% powierzchni działki;
5. intensywność zabudowy dla działki od 0,01 do 2,5;
6. wysokość zabudowy do 12 m do najwyższego punktu dachu;
7. dowolną geometrię dachów;
8. powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 600 m2;
9. zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
10. dostępność komunikacyjną terenów poprzez dojazdy przez tereny położone poza obszarem planu.
11. Dopuszcza się:
12. lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
13. remonty, przebudowę, rozbudowę istniejących obiektów infrastruktury technicznej i hydrotechnicznej,
14. remonty, przebudowę, rozbudowę istniejących budynków;
15. lokalizację obiektów małej architektury, altan;
16. lokalizację na działce budynków pomocniczych;
17. lokalizację budynków pomocniczych bezpośrednio przy granicy działki.

**§ 10.** 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 średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
2. na całym terenie planu obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%);
3. konieczność uwzględnienia i spełnienia wymogów wynikających z ustawy Prawo wodne przy zagospodarowaniu terenów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
4. 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.

**§ 11** 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 ust. 1 pkt 8;
3. kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

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

1. zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
2. wyniesienie posadzki projektowanych budynków co najmniej o 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej o p=1%, wynoszącego około 67,26 m n.p.m.;
3. umieszczenie urządzeń pozostających pod napięciem co najmniej o 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej o p=1%;
4. zastosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwości, bądź zwiększających odporność konstrukcji na uciążliwości związane z wystąpieniem stanów wody mogących negatywnie oddziaływać na planowane obiekty, aby w efekcie uzyskać zmniejszenie strat powodziowych;
5. zabezpieczenie infrastruktury technicznej zlokalizowanej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią przed oddziaływaniem wód powodziowych, aby zmniejszyć straty powodziowe;
6. w sytuacji zagrożenia powodziowego nakaz zabezpieczenia materiałów budowlanych i placu budowy;
7. na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania;
8. 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 7, określając warunki niezbędne dla ochrony jakości wód;
9. nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z obowiązującej na działce o numerze ewidencyjnym 3245/1 strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych obejmującej teren ochrony bezpośredniej ujęcia;
10. nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

**§ 13.** 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. uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 14.** 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. zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej;
4. odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej;
5. odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
6. zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji;
7. zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
8. dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych;
9. dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
10. dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych.

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

**§ 16.** 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 30%.

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

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