



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 29 sierpnia 2016 r.

Poz. 5166

UCHWAŁA NR XIX/222/16 RADY GMINY KOŚCIAN

z dnia 18 sierpnia 2016 r.

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Stare Oborzyska.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) w związku z Uchwałą nr IV/50/15 Rady Gminy Kościan z dnia 20 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Stare Oborzyska, Rada Gminy Kościan uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Stare Oborzyska zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościan.

2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) Rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kościan o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kościan 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;

3. granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu;

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy**- należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się realizację okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i spoczników dla osób niepełnosprawnych;
- 2) **powierzchni zabudowy**- należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię terenu,
- 3) **dachu płaskim**- należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 4) **dachu stromym**- należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 12° do 45°;

- 5) **intensywności zabudowy**- należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzonych po obrysach ścian zewnętrznych,
- 7) **ogrodzeniu ażurowym**- należy przez to rozumieć, ogrodzenie w którym udział powierzchni ażurowej wynosi min. 70%;
- 8) **teren**- należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywanej działalności;
- 10) **tablicy informacyjne** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 11) **urządzeniu reklamowym** - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy usługowej z zielenią urządzoną oznaczone na rysunku planu symbolem 1U/ZP;
- 4) tereny dróg publicznych dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDD, 2 KDD;
- 5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolem 1WS, 2WS;

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW,
- 3) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych od strony dróg publicznych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych, urządzeń reklamowych oraz wolnostojących obiektów przeznaczonych do ekspozycji szyldów;

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) nakaz zastosowania odpowiednich środków technicznych, zabezpieczających wody podziemne przed zanieczyszczeniem w stosunku do obszaru najwyższej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”;
- 3) nakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nośników niepowodujących nadmiernej emisji zanieczyszczeń, takich jak: olej opałowy, gaz, energia elektryczna, oraz energii z odnawialnych źródeł energii, oraz wyposażanie obiektów w źródła ciepła, które charakteryzować się będą wysoką sprawnością spalania,
- 4) nakaz zagospodarowania zielenią niską i wysoką wszystkich wolnych od utwardzeń fragmentów terenu,
- 5) nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi t.j:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem 1U/ZP: jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej,
 - b) zakaz lokalizacji źródeł hałasu, przekraczających dopuszczalne standardy akustyczne w środowisku.
- 6) dopuszczenie lokalizacji budowli hydrotechnicznych i urządzeń melioracji wodnej,

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) cały teren objęty planem objęty jest strefą ochrony archeologicznej „W”;
- 2) w obszarze strefy ochrony archeologicznej „W”, dla inwestycji naruszających strukturę gruntów nakaz prowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj należy uzgodnić z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu ustaleń wynikających z:
 - a) decyzji nr 979/A z 23.09.1985 r. o wpisie parku pałacowego, I poł. XIX do rejestrów zabytków;
- 4) wykaz obiektów ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:
 - a) w zespole dworskim:
 - dwór, mur., ok. 1856-1860, dobud. cz. pn. 1924;
 - oficyna, mur., ok. 1870;
 - słupy bramy wjazdowej, mur., XIX/XX,
- 5) strefę „A” zaznaczoną na rysunku planu – ścisłej ochrony konserwatorskiej, wszelkie działania inwestycyjne oraz nowe inwestycje wymagają uzgodnienia z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków, uzgodnieniu podlegają również podziały terenu;

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

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Kościan – Śrem nr 27/2001/p z dnia 28.09.2001 r.;
- 2) nakaz ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem z uwagi na położenie terenu w zasięgu GZWP – Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”;
- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu ustaleń wynikających z:
 - a) decyzji nr 979/A z 23.09.1985 r. o wpisie parku pałacowego, I poł. XIX do rejestrów zabytków;
- 4) w granicach opracowania planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz na osuwanie się mas ziemnych,

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dopuszczenie wydzielania działek dla urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
- 2) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

- 1) nakaz zgłaszania wszelkich obiektów o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP- przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;

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

- 1) dla terenów komunikacji:
 - a) ustala się drogi publiczne klasy dojazdowej KDD, oraz powiązanie ich z zewnętrznym układem komunikacyjnym zlokalizowanym poza obszarem planu,
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych;
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;

- c) dopuszczenie sytuowania dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie sieci wodociągowej w granicach działek budowlanych i dróg;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) odprowadzanie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) dopuszczenie sytuowania dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji sanitarnej w granicach działek budowlanych i dróg;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
 - b) dopuszczenie sytuowania dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji deszczowej w granicach działek budowlanych i dróg;
 - c) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnych działek budowlanych, w tym do celów przeciwpożarowych;
 - d) nakaz kompleksowego rozwiązania odprowadzania ścieków opadowych z placów, parkingów oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - e) zakaz odprowadzania wód opadowych, korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających oraz wprowadzania ich na tereny kolejowe;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:
- a) zaopatrzenie obiektów z istniejącej sieci gazowej;
 - b) dopuszczenie sytuowania dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie sieci gazowych w granicach działek budowlanych i dróg;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie obiektów z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
 - b) dopuszczenie sytuowania dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie sieci elektroenergetycznych w granicach działek budowlanych i dróg;
 - c) dopuszczenie lokalizacji kubaturowych i słupowych stacji transformatorowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia telekomunikacji:
- a) zaopatrzenie obiektów z istniejącej sieci teletechnicznej i światłowodowej;
 - b) dopuszczenie sytuowania dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji w granicach działek budowlanych i dróg;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło nakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nośników niepowodujących nadmiernej emisji zanieczyszczeń, takich jak: olej opałowy, gaz, energia elektryczna, oraz energii z odnawialnych źródeł energii, oraz wyposażanie obiektów w źródła ciepła, które charakteryzować się będą wysoką sprawnością spalania;
- 9) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, remontów, rozbiórek istniejących sieci infrastruktury technicznej,
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia odpadów i ich dalszego zagospodarowania zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie i przepisami odrębnymi;
- 11) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) nakaz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 13. Dla terenu zabudowy usługowej z zielenią urządzoną oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U/ZP, ustala się:

- 1) lokalizację budynków o funkcji usługowej: opieki społecznej, hotelarstwa, gastronomii, kultury, sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budowli, budynków gospodarczych i garaży;
- 3) lokalizacje zabudowy kubaturowej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania,
- 5) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków oraz liczby kondygnacji w przypadku rozbudowy,
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%, nakaz dbałości o zieleń, szczególnie o zieleń wysoką,
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 50%,
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków usługowych – 15,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży - 5,0 m;
- 10) dopuszczenie budowy kondygnacji podziemnej;
- 11) geometrię dachów: dachy płaskie, strome dwu - lub wielospadowe;
- 12) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej jednego miejsca parkingowego na każde 5 osób zatrudnionych w usługach pomocy społecznej, usługach hotelarskich i gastronomii;
- 13) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej jednego miejsca parkingowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych;
- 14) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) nakaz podłączenia wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej w strefie ochrony sanitarnej cmentarza 150m;
- 16) obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne w powiązaniu z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

§ 14. Dla terenu zabudowy dróg publicznych dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDD, 2 KDD, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 4) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 15. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1WS, 2WS, ustala się:

- 1) dopuszczenie skanalizowania i zakrycia rowów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przejść, kładek, przejazdów oraz obiektów małej architektury;

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

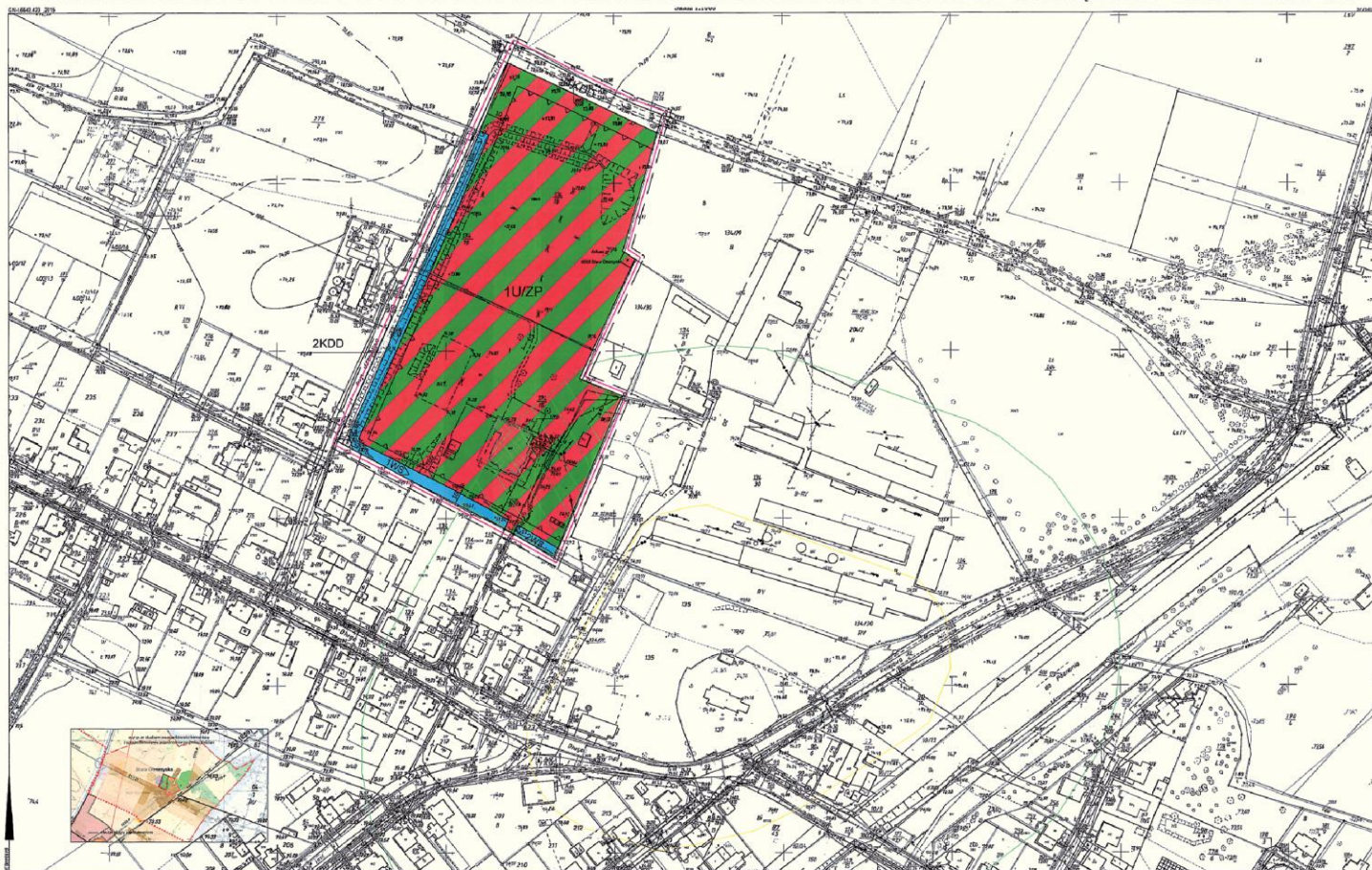
§ 19. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 5%.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kościan.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Kościan
(-) Jan Szczepaniak

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBREBIE WSI STARE OBORZYSKA



Legenda:
 - granice obszarów objętych planem zagospodarowania przestrzennego
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania
 - nieregularna linia zabudowy
 - tereny zabudowy usługowej z zielenią urządzoną
 - tereny dróg publicznych dojazdowych
 - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
 - strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
 - strefa ochrony sanitarnej oświetlenia (150 m)
 - obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków



GMINA KOŚCIAN

- granice obszaru objętego planem, stanowiąca jednocześnie strefę ochrony archeologicznej "W"
- linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania
- nieregularna linia zabudowy
- tereny zabudowy usługowej z zielenią urządzoną
- tereny dróg publicznych dojazdowych
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
- strefa ochrony sanitarnej oświetlenia (150 m)
- obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków



SKALA 1:1000



Załącznik nr 1
 Uchwała Nr XXV/222/18
 Rady Gminy Kościan
 z dnia 18 sierpnia 2018 r.

opracowanie: Gmina Kościan 2015/2018

Projektant: *[Signature]*
 Data: 18.08.2018
 Miejsce: Kościan

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIX/222/16
Rady Gminy Kościan
z dnia 18 sierpnia 2016 r.

**ROZSTRZYGNIECIE
RADY GMINY KOŚCIAN**

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonej do publicznego wglądu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Stare Oborzyska

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778) Rada Gminy Kościan rozstrzyga, co następuje:

Przedmiotowy projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 05.05.2016 r. do 26.05.2016 r. W dniu 10.05.2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778) uwagi były przyjmowane do dnia 10.06.2016 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Kościan nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIX/222/16
Rady Gminy Kościan
z dnia 18 sierpnia 2016 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE
RADY GMINY KOŚCIAN**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 778) Rada Gminy Kościan rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r.

o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446) zadania własne gminy.

§ 2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Realizowane będzie zbrojenie i dozbrojenie terenu zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie.

2. Wydatki na poszczególne zadania realizacji zbrojenia terenu będą wymagały zabezpieczenia środków finansowych w budżecie gminy pochodzących z dochodów własnych gminy i innych środków.

3. Poszczególne zadania będą realizowane siłami własnymi gminy z dopuszczeniem realizacji sił zewnętrznych.

4. W każdym przypadku wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2015 r., poz. 2164).

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w zmianie planu:

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.