



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 29 czerwca 2012 r.

Poz. 2955

UCHWAŁA NR XIX/191/12 RADY GMINY KOŚCIAN

z dnia 30 maja 2012 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Nowe Oborzyska i Kielczewo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) Rada Gminy Kościan uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Nowe Oborzyska i Kielczewo, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościan.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kościan o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - 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 - załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem określono w części graficznej planu.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Kościan;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu, oznaczoną na rysunku planu symbolem;

- 4) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć łączną sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut pionowy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej może znaleźć się ściana frontowa budynku od linii rozgraniczającej terenu lub krawędzi jezdni, przed nieprzekraczalną linią zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, ryzality, balkony, tarasy, wykusze oraz inne elementy wystroju architektonicznego o głębokości nie przekraczającej 1,2 m od lica ściany budynku;
- 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą odległość, w jakiej musi znaleźć się ściana frontowa budynku od linii rozgraniczającej terenu lub krawędzi jezdni, przed obowiązującą linią zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, ryzality, balkony, tarasy, wykusze oraz inne elementy wystroju architektonicznego o głębokości nie przekraczającej 1,2 m od lica ściany budynku;
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 8) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylony pod kątem od 35° do 45°;
- 9) drodze wewnętrznej – należy przez to rozumieć drogę, niebędącą drogą publiczną, która zapewnia dostęp do drogi publicznej dla działek budowlanych;
- 10) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 30%;
- 11) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub krzewy oraz ich skupiska, wraz z zajmowanym terenem i pozostałymi składnikami szaty roślinnej, jak pnącza, byliny, trawy;
- 12) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych.

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U;
- 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolami 1P, 2P, 3P, 4P, 5P, 6P;
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U;
- 5) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP;
- 6) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZI, 2ZI, 3ZI;
- 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS;
- 8) tereny infrastruktury elektroenergetycznej oznaczone na rysunku planu symbolami 1E, 2E, 3E;
- 9) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) KDG - teren drogi publicznej głównej,
 - b) 1KDZ, 2KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych,
 - c) 1KDL, 2KDL, 3KDL – tereny dróg publicznych lokalnych,
 - d) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych,
 - e) KDX – teren publicznego ciągu pieszo – jezdni.

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

- 1) nakaz zachowania ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych istniejących i projektowanych elementów dróg;
- 2) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz lokalizowania urządzeń i obiektów przesłaniających i utrudniających ruch pieszych i pojazdów;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych w części ogrodzenia powyżej wysokości 0,5 m;
- 5) maksymalną wysokość ogrodzenia – 1,8 m;
- 6) nakaz stosowania przepisów odrębnych w stosunku do działań związanych z usuwaniem, przemieszczaniem mas ziemnych lub skalnych w związku z realizacją inwestycji.

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

- 1) nakaz aby wszelkie oddziaływania związane z planowanym przeznaczeniem terenu nie powodowały przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) w przypadku lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w odległości mniejszej niż 170 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 5, zlokalizowanej poza obszarem planu, nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego wewnątrz budynków, poprzez zastosowanie urządzeń ochrony środowiska oraz środków technicznych i technologicznych takich jak: ekrany przeciwhałasowe, ekrany tłumiące drgania w podłożu, pasy zieleni izolacyjnej, przegrody o odpowiedniej izolacyjności w pomieszczeniach oraz pozostałe urządzenia zmniejszające uciążliwości wywołane ruchem drogowym;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń do oczyszczania wody odprowadzanej z pasa drogowego drogi krajowej nr 5 oznaczonej na rysunku planu symbolem KDK 5;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń ochrony środowiska oraz środków technicznych i technologicznych takich jak: ekrany przeciwhałasowe, ekrany tłumiące drgania w podłożu, pasy zieleni izolacyjnej, przegrody o odpowiedniej izolacyjności w pomieszczeniach oraz pozostałe urządzenia zmniejszające uciążliwości wywołane ruchem kolejowym linii kolejowej nr E-59 relacji Poznań - Wrocław, zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 5) nakaz stosowania rozwiązań projektowo – budowlanych zapewniających warunki akustyczne wewnątrz budynków zgodne z obowiązującymi normami;
- 6) nakaz zastosowania emitorów substancji do powietrza spełniających wymagania w zakresie ochrony powietrza poprzez zastosowanie odpowiedniej wysokości emitorów lub zainstalowanie urządzeń ograniczających wielkość emisji substancji do powietrza;
- 7) dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu,
 - b) działalności gospodarczej powodującej powstawanie odpadów niebezpiecznych, wymagających zagospodarowania w miejscu ich powstawania;
- 8) nakaz zastosowania odpowiednich środków technicznych, zabezpieczających wody podziemne przed zanieczyszczeniem w stosunku do obszaru o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się nakaz uzgadniania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych z właściwym konserwatorem zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji dla strefy „W” ochrony archeologiczno - konserwatorskiej, na terenie której przedmiotem ochrony są nieruchomości archeologiczne.

§ 7. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oraz zieleni, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;
- 2) nakaz zastosowania rozwiązań umożliwiających sprawne i niekolizyjne poruszanie się uczestników ruchu;

3) zakaz ustawiania reklam i tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowiskazowej.

§ 8. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) nakaz uwzględniania zapisów wynikających z koncesji obejmujących obszar planu na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Kościan - Śrem” nr 27/2001/p z dnia 28.09.2001 r. – ważnej do dnia 28.09.2012 r. ustalonej na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) nakaz uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej robót ziemnych realizowanych w odległości do 20,0 m od granicy terenu kolejowego;
- 3) nakaz uzgadniania przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych o wysokości 50 m n.p.t. i wyższych z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;
- 4) w odniesieniu do obiektów zabytkowych podlegających ochronie prawnej obowiązują ustalenia zawarte w §6.

§ 9. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,3, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 5) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe z dopuszczeniem podpiwniczenia;
- 6) dach stromy dwu lub wielospadowy;
- 7) kolor pokrycia dachowego – ceglastoczerwony lub brązowy;
- 8) kolor elewacji zewnętrznych - pastelowe z gamy: biel, beż, piaskowy, żółty, oliwkowy oraz zastosowanych materiałów budowlanych;
- 9) materiał pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna, cementowa oraz inne pokrycia dachówkopodobne;
- 10) materiał elewacji zewnętrznych - cegła licowa lub klinkierowa, kamień naturalny, okładziny drewniane oraz tynki;
- 11) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu – 10,0 m;
- 12) nakaz zapewnienia miejsca na gromadzenie odpadów komunalnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 13) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej dwóch miejsc postojowych dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego;
- 14) w zakresie ochrony przed hałasem, tereny 1MN, 2MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży wbudowanych w budynkach mieszkalnych, dobudowanych do budynków mieszkalnych, wolnostojących lub zblokowanych z działką sąsiednią, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² przy spełnieniu wymagań:
 - a) wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) maksymalna wysokość od poziomu terenu do okapu dachu – 3,5 m,
 - c) dach stromy dwu lub wielospadowy,

d) architekturę oraz kolorystykę elewacji dostosować należy do budynku mieszkalnego;

16) obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne;

17) sytuowanie projektowanych budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 10. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U ustala się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz budynków usługowych, w tym handlowych;

2) dopuszczenie łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w jednym budynku;

3) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży wbudowanych w budynkach mieszkalnych, dobudowanych do budynków mieszkalnych, wolnostojących lub zblokowanych z działką sąsiednią, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m²;

4) adaptację istniejącej zabudowy kubaturowej z dopuszczeniem rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie za wyjątkiem remontów, których realizację dopuszcza się poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

5) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków oraz liczby kondygnacji;

6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,5, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;

9) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne dla budynków mieszkalnych, w tym poddasze użytkowe z dopuszczeniem podpiwniczenia;

10) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne dla budynków usługowych;

11) maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna dla garaży oraz budynków gospodarczych;

12) dach stromy dwu lub wielospadowy dla budynków mieszkalnych, budynków usługowych, budynków gospodarczych i garaży;

13) kolor pokrycia dachowego – ceglasczerwony lub brązowy;

14) kolor elewacji zewnętrznych - pastelowe z gamy: biel, beż, piaskowy, żółty, oliwkowy oraz zastosowanych materiałów budowlanych;

15) materiał pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna, cementowa oraz inne pokrycia dachówkopodobne;

16) materiał elewacji zewnętrznych - cegła licowa lub klinkierowa, kamień naturalny, okładziny drewniane oraz tynki;

17) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych, budynków usługowych od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu – 10,0 m;

18) maksymalną wysokość garaży oraz budynków gospodarczych od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do okapu dachu – 4 m;

19) nakaz zapewnienia miejsca na gromadzenie odpadów komunalnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

20) nakaz zapewnienia co najmniej:

a) 2 miejsc postojowych dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego,

b) 1 miejsca postojowego na każde 35 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, w tym handlowej;

- 21) w zakresie ochrony przed hałasem tereny 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo - usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne;
- 23) sytuowanie projektowanych budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11. 1. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P, 2P, 3P, 4P, 5P, 6P ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych działalności produkcyjnej, magazynowej, składów;
- 2) adaptację istniejącej zabudowy kubaturowej z dopuszczeniem rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków oraz liczby kondygnacji;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,7, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 7) dach płaski lub stromy dwu lub wielospadowy;
- 8) materiał elewacji zewnętrznych – okładziny klinkierowe, tynki, szkło, okładziny zewnętrzne z blachy stalowej i aluminiowej oraz płyty warstwowe w okładzinach aluminiowych;
- 9) nakaz zróżnicowania form architektonicznych elewacji poprzez wprowadzenia podziałów materiałowych, bryłowych, otwarć oraz przeszkleń;
- 10) maksymalną wysokość budynków od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu – 15,0 m;
- 11) nakaz zapewnienia miejsca na gromadzenie odpadów komunalnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 12) nakaz zapewnienia co najmniej 1 miejsca postojowego na każde 150 m² powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej i magazynowej;
- 13) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej poprzez nasadzenia drzew i krzewów o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m;
- 15) obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne;
- 16) sytuowanie projektowanych budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz w odległości 7 m od projektowanych dróg wewnętrznych.

§ 12. 1. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych działalności produkcyjnej, magazynowej, składów oraz budynków działalności usługowej, w tym handlowej;
- 2) adaptację istniejącej zabudowy kubaturowej z dopuszczeniem rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków oraz liczby kondygnacji;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,7, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 7) dach płaski lub stromy dwu lub wielospadowy;
- 8) materiał elewacji zewnętrznych – okładziny klinkierowe, tynki, szkło, okładziny zewnętrzne z blachy stalowej i aluminiowej oraz płyty warstwowe w okładzinach aluminiowych;
- 9) nakaz zróżnicowania form architektonicznych elewacji poprzez wprowadzenia podziałów materiałowych, bryłowych, otwarć oraz przeszkleń;
- 10) maksymalną wysokość budynków od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu – 20,0 m;
- 11) nakaz zapewnienia miejsca na gromadzenie odpadów komunalnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 12) nakaz zapewnienia co najmniej:
 - a) 1 miejsca postojowego na każde 150 m² powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej i magazynowej,
 - b) 1 miejsca postojowego na każde 35 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, w tym handlowej;
- 13) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej poprzez nasadzenia drzew i krzewów o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m;
- 15) sytuowanie projektowanych budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz w odległości 7 m od projektowanych dróg wewnętrznych.

§ 13. 1. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP ustala się:

- 1) lokalizację placów zabaw, obiektów małej architektury, zieleni, alejek, podziemnych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;
- 3) zakaz grodzenia, za wyjątkiem placu zabaw;
- 4) obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne.

§ 14. 1. Dla terenów zieleni izolacyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZI, 2ZI, 3ZI ustala się:

- 1) lokalizację zieleni wysokiej zgodnie z warunkami siedliskowymi, z przewagą roślin zimozielonych oraz podziemnych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;
- 3) zakaz grodzenia.

§ 15. 1. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS ustala się:

- 1) lokalizację rowów melioracyjnych oraz dotychczasowe użytkowanie terenów;
- 2) dopuszczenie skanalizowania rowów melioracyjnych.

§ 16. 1. Dla terenów infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1E, 2E, 3E ustala się:

- 1) lokalizację kubaturowych oraz słupowych stacji transformatorowych;
- 2) zakaz realizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z funkcją terenu;
- 3) obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne.

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

- 1) wyznaczenie pasów technicznych, wolnych od zabudowy i nasadzeń, umożliwiających dostęp do rowów melioracyjnych w przypadku prac konserwacyjnych, dla których ustala się
 - a) szerokość 2 m od granicy rowu zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz realizacji zieleni niskiej,
 - c) po przełożeniu istniejącego rowu lub jego skanalizowaniu, przestaje obowiązywać pas techniczny;
- 2) wyznaczenie strefy oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV, o szerokości 15 metrów, po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach, na terenie których ustala się:
 - a) zakaz realizacji nasadzeń roślinności wysokiej, lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz budowli mogących zagrozić trwałości i funkcjonowaniu linii elektroenergetycznych,
 - b) po przełożeniu istniejącej linii elektroenergetycznej lub jej skablowaniu, przestaje obowiązywać określona dla niej strefa oddziaływania,
 - c) strefa oddziaływania, o której mowa w pkt. 2, jest odległością maksymalną od osi linii elektroenergetycznej, dopuszcza się zbliżenie obiektów do linii pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy sieci, jeżeli nie spowoduje to przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dla terenów komunikacji ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia wymaganego pola widoczności oraz prawidłowe odwodnienie korpusu drogi przy lokalizacji zjazdów i skrzyżowań;
- 2) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, nie związanych lub kolidujących z funkcją terenu;
- 3) nakaz docelowego wyposażenia terenów komunikacji w system kanalizacji deszczowej;
- 4) nakaz zabezpieczenia środowiska gruntowo - wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń z nawierzchni nieutwardzonej lub ażurowej;
- 5) nakaz lokalizacji dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej, chodników, poboczy oraz ścieżek rowerowych w zależności od lokalnych uwarunkowań, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dla terenu drogi publicznej głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz budowy bezpośrednich zjazdów na istniejące i projektowane działki budowlane,
 - c) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w stosunku do skrzyżowania drogi KDG z linią kolejową E-59 relacji Poznań – Wrocław, zlokalizowaną poza obszarem planu,
 - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) dla terenów dróg publicznych zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz realizacji lokalnej ścieżki rowerowej o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu,
 - c) nakaz realizacji jedno-jezdniowego przekroju drogi z chodnikami oraz ścieżką rowerową wzdłuż zabudowy,
 - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) dla terenów dróg publicznych lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL i 3KDL:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,

- b) dopuszczenie realizacji jednoprzestrzennego lub jedno-jezdniowego przekroju drogi z chodnikiem wzdłuż zabudowy,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) dla terenów dróg publicznych dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie realizacji jednoprzestrzennego lub jedno-jezdniowego przekroju drogi z chodnikiem wzdłuż zabudowy,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 11) dla terenu publicznego ciągu pieszego – jezdniowego oznaczonego na rysunku planu symbolem KDX:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz realizacji jednoprzestrzennego przekroju drogi,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) nakaz wyposażenia obszaru objętego planem w podstawową sieć infrastruktury technicznej;
 - 2) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających dróg oraz terenów ZP i ZI;
 - 3) nakaz zachowania ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia;
 - 4) opuszczenie odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt. 2 w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających dróg oraz terenów ZP i ZI;
 - 5) dopuszczenie przebudowy sieci infrastruktury technicznej w przypadku wystąpienia kolizji;
 - 6) nakaz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, m.in. poprzez zapewnienie odpowiedniej średnicy wodociągu oraz dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) nakaz zaopatrzenia w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych w powiązaniu z ujęciem i stacją uzdatniania wody w miejscowości Stare Oborzyska, zlokalizowaną poza planem,
 - b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy,
 - c) dopuszczenie budowy nowych sieci wodociągowych;
 - 8) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
 - a) nakaz docelowego odprowadzania ścieków bytowych za pomocą sieci kanalizacyjnych do oczyszczalni ścieków,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - c) dopuszczenie realizacji lokalnych obiektów oczyszczania ścieków bytowych,
 - d) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych,
 - e) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy,
 - f) dopuszczenie budowy nowych sieci kanalizacyjnych;
 - 9) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszczenie zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej,

- c) nakaz oczyszczenia wód opadowych i roztopowych przez system instalacji ze studzienkami i separatorem oleju, paliw i smarów z powierzchni utwardzonych zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P, 2P, 3P, 4P, 5P, 6P oraz 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U,
 - d) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy,
 - e) dopuszczenie budowy nowych sieci kanalizacyjnych;
- 10) w zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych ustala się odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej po ich wcześniejszym podczyszczeniu;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:
- a) dopuszczenie zasilania z istniejących i projektowanych sieci gazowych, z możliwością przebudowy, rozbudowy,
 - b) dopuszczenie budowy nowych sieci gazowych;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) nakaz podłączenia do istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zachowania istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i skablowania,
 - c) dopuszczenie realizacji wyłącznie kablowych sieci elektroenergetycznych i oświetleniowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji kubaturowych oraz słupowych stacji transformatorowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1E, 2E, 3E oraz w przypadku wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną na wydzielonych działkach o powierzchni od 64 m² do 72 m²,
 - e) powiązanie stacji transformatorowych z istniejącą i projektowaną siecią,
 - f) nakaz zachowania możliwości całodobowego dojazdu służb eksploatacyjnych i ciężkiego sprzętu transportowego do istniejących i projektowanych linii oraz urządzeń elektroenergetycznych;
- 13) w zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych w liniach rozgraniczających dróg oraz wewnątrz terenów ze swobodnym dostępem z dróg publicznych i wewnętrznych,
 - b) dopuszczenie realizacji wyłącznie kablowych sieci telekomunikacyjnych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji wież i urządzeń telefonii komórkowej;
- 14) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) nakaz stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna, paliwa stałe, w tym biomasa i drewno oraz odnawialne źródła energii,
 - b) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących obiektów grzewczych przystosowanych do spalania paliw niskoemisyjnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P, 2P, 3P, 4P, 5P, 6P oraz 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U;
- 15) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia segregowanych odpadów w przystosowanych do tego celu pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi.
- § 19. 1.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:
- 1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 2) dopuszczenie wydzielania działek gruntu z przeznaczeniem na tereny komunikacji, infrastruktury oraz zieleni;
- 3) scalenie lub podział nie może naruszać praw osób trzecich oraz przepisów odrębnych;
- 4) zasady i warunki podziału terenów 1MN, 2MN na działki budowlane:
 - a) powierzchnia działki budowlanej - min. 650 m²,
 - b) dopuszcza się inne podziały wewnętrzne pod warunkiem zapewnienia powiązania z komunikacją zewnętrzną, jednakże przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej wskazanej w pkt. 4 lit. a;
- 5) zasady i warunki podziału terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U na działki budowlane:
 - a) powierzchnia działki budowlanej - min. 800 m²,
 - b) dopuszcza się inne podziały wewnętrzne pod warunkiem zapewnienia powiązania z komunikacją zewnętrzną, jednakże przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej wskazanej w pkt. 5 lit. a;
- 6) zasady i warunki podziału terenu 5MN/U na działki budowlane:
 - a) powierzchnia działki budowlanej - min. 2000 m²,
 - b) dopuszcza się inne podziały wewnętrzne pod warunkiem zapewnienia powiązania z komunikacją zewnętrzną, jednakże przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej wskazanej w pkt. 6 lit. a;
- 7) zasady i warunki podziału terenów 1P, 2P, 3P, 4P, 5P, 6P oraz 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U na działki budowlane: powierzchnia działki budowlanej - min. 3000 m²;
- 8) zakaz realizacji wtórnych podziałów pozostałych terenów na działki budowlane;
- 9) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu o powierzchni mniejszej niż określone w pkt. 4, 5, 6, 7;
- 10) zasady wydzielania działek budowlanych nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, zieleni oraz wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne, dojazdy i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 20. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Dla terenu objętego planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

2. Do czasu realizacji postanowień niniejszej uchwały dopuszcza się dotychczasowy sposób ich użytkowania i zagospodarowania.

§ 21. 1. 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%.

§ 22. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kościan.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Kościan
(-) Jan Szczepaniak

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XIX/191/12
Rady Gminy Kościan
z dnia 30 maja 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY KOŚCIAN**

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Nowe Oborzyska i Kielczewo.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Gminy Kościan rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kościan	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1.	13.04.2012 r.	Waldemar Przybylski	1. Przesunięcie projektowanej drogi KDG w kierunku rowu i zmiana przebiegu na przebieg pośrodku granicy działki nr ewid. 218 z działkami sąsiednimi. W przypadku braku możliwości realizacji tego wariantu – przesunięcie zaprojektowanej drogi w kierunku pomiędzy wsią Pianowo, a Nowymi Oborzyskami.	Działka nr ewid. 218 – teren 5P/U i 5P	jak w uwadze	-	Uwaga nieuwzględniona		
2.	20.04.2012 r.	Bogumiła i Jerzy Grzesiak	1. Przeznaczenie w projekcie miejscowego planu	Działki nr ewid. 223/3, 222,	jak w uwadze	-	Uwaga nieuwzglę-		

		Zofia i Zbigniew Kupka Danuta Dudlik Edward i Jana Bischoff Piotr Stanek Waldemar Przybylski Grażyna i Jarosław Białkowski Maria i Paweł Walenciak Grażyna Gryglik-Macniak	zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Nowe Oborzyska i Kielczewo gruntów pomiędzy ulicami Czempieńską, Poznańską oraz planowaną drogą Grodzisk Wlkp. – Gostyń pod rozwój jednostek osadniczych oraz stref funkcjonalnych przewidzianych dla mieszkalnictwa, przez co rozumieć należy przeznaczenie przedmiotowych gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z prawem wprowadzenia usług nieuciążliwych.	221/1, 221/2, 221/3, 221/4, 220, 219 oraz 218 – teren 5P/U i 6P/U			dniona		
--	--	--	---	---	--	--	--------	--	--

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XIX/191/12
Rady Gminy Kościan
z dnia 30 maja 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOŚCIAN

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Nowe Oborzyska i Kielczewo, 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 dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Gminy Kościan określa następujący sposób realizacji infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1998 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 591 ze zmianami) 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 się zewnętrznych.
4. W każdym przypadku wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 ze zmianami).

§3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Powyższe zadania finansowane będą ze środków krajowych i unijnych. Środki krajowe pochodzić będą ze środków własnych gminy i budżetu państwa, funduszy i dotacji celowych, pożyczek i kredytów, środków instytucji pozabudżetowych.
2. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości;
- 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.
3. Dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
4. Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawie planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.