



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 27 sierpnia 2013 r.

Poz. 5006

UCHWAŁA NR XXX/341/13 RADY GMINY KOŚCIAN

z dnia 25 czerwca 2013 r.

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Racot

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 tekst jednolity) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity ze zmianami) Rada Gminy Kościan uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Racot, zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń 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. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) 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;
- 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować ściany elewacji frontowej budynków z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż:
 - a) 1,5 m - okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych,
 - b) 3,0 m – pochylni i spoczników dla osób niepełnosprawnych;
- 3) 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 budynek z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż:
 - a) 1,5 m - okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych,
 - b) 3,0 m – pochylni i spoczników dla osób niepełnosprawnych;

- 4) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 70%;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 6) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, o kącie nachylenia połaci dachowych określonym w uchwale;
- 7) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywanej działalności;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;
- 10) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone, o zwartej strukturze i formowane w kształcie pasów.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW/U, 2MW/U;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U;
- 6) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1P/U, 2P/U, 3P/U;
- 7) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP;
- 8) teren zieleni oznaczony na rysunku planu symbolami Z;
- 9) tereny zieleni oraz wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami 1Z/WS, 2Z/WS, 3Z/WS;
- 10) teren wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 11) tereny infrastruktury elektroenergetycznej oznaczone na rysunku planu symbolami 1E, 2E;
- 12) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych,
 - b) 1KDX, 2KDX – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych,
 - c) KDG – teren drogi publicznej głównej.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszczenie rozbiórki, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu pod warunkiem zachowania dotychczasowej odległości od granicy pasa drogowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 4) nakaz obsługi komunikacyjnej terenów zlokalizowanych przy drodze wojewódzkiej nr 308 zlokalizowanej poza obszarem planu, które posiadają również dostęp do dróg gminnych lub wewnętrznych, z dróg niższej kategorii z zastrzeżeniem §11 pkt 16 i §12 pkt 18 lit. b;
- 5) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;
- 6) maksymalną wysokość ogrodzenia:
 - a) od strony dróg publicznych – 1,8 m,
 - b) nie wymienionego w lit. a – 2 m;
- 7) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych oraz wolnostojących obiektów przeznaczonych do ekspozycji szyldów;
- 8) dopuszczenie lokalizacji szyldów oraz tablic informacyjnych na ogrodzeniach oraz elewacjach budynków wyłącznie na wysokości kondygnacji parteru;
- 9) dopuszczenie lokalizacji reklam na elewacjach budynków wyłącznie na wysokości kondygnacji parteru;
- 10) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN/U zakaz lokalizacji reklam podświetlanych;
- 11) zakaz realizacji reklam wolnostojących.

§ 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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego i z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2P/U, 3P/U oraz 2U dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego poprzez zastosowanie urządzeń ochrony środowiska oraz środków technicznych i technologicznych takich jak: zieleń izolacyjna, przegrody o odpowiedniej izolacyjności w budynkach oraz pozostałych urządzeniach zmniejszających uciążliwość akustyczne.

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

- 1) w obszarze strefy ochrony archeologicznej „W”, dla inwestycji naruszających strukturę gruntów:
 - a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj należy uzgodnić z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków przez wydaniem pozwolenia na budowę,
 - b) nakaz prowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych w obszarze stanowisk archeologicznych AZP 60-25/50, AZP 60-25/52, AZP 60-25/51,
 - c) w granicach stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków AZP 60-26/3 zakaz lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych;
- 2) dla obiektów objętych ochroną konserwatorską ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) nakaz uzgodnienia z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków, wszelkich robót remontowych, restauratorskich lub konserwatorskich,
 - b) zakaz zabudowy w odległości 30 m od zewnętrznego obrysu wiatraka wpisanego do rejestru zabytków po numerem 1084/A,
 - c) dopuszczenie zmiany lokalizacji wiatraka wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1084/A;
- 3) w obszarze wpisanym do rejestru zabytków nakaz uzyskania pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na wszystkie planowane inwestycje.

§ 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 nakaz uwzględniania koncesji 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 28.09.2014 r.

§ 9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12M i 13MN ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem parametrów określonych w uchwale;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków oraz liczby kondygnacji w przypadku rozbudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, dobudowanych do budynków mieszkalnych lub wbudowanych w budynek mieszkalny, o maksymalnej powierzchni zabudowy 60 m²;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MN, 5MN i 6MN dopuszczenie lokalizacji budynków w granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,3, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 8) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° ,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 3,5 m;
- 10) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) kolor elewacji zewnętrznych – biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy: beż, piaskowy oraz zastosowanych materiałów budowlanych;
- 12) materiał elewacji zewnętrznych - cegła licowa lub klinkierowa, kamień naturalny, tynki;
- 13) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 12MN dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m przy czym budynek mieszkalny nie może być zlokalizowany w odległości mniejszej niż 5 m od granicy wyznaczonej drogi wewnętrznej;
- 14) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej dwóch miejsc postojowych dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego, wliczając w to miejsce postojowe w garażu;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
- 16) w zakresie ochrony przed hałasem, tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN i 13MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne lub drogi wewnętrzne w powiązaniu z drogami publicznymi z zastrzeżeniem §21 pkt. 3 lit. c;

§ 10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z dopuszczeniem lokalizacji lokali usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków usługowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, dobudowanych do budynków mieszkalnych lub usługowych lub wbudowanych w budynek mieszkalny lub usługowy, o maksymalnej powierzchni zabudowy 60 m²;
- 4) dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 5) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków oraz liczby kondygnacji w przypadku rozbudowy;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 0,3, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 8) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków mieszkalnych i usługowych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN/U – dachy strome symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° ,
 - c) budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 35° z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) budynków gospodarczych i garaży dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN/U – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35° ;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 3,5 m;
- 10) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej:
 - a) dwóch miejsc postojowych dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego, wliczając w to miejsce postojowe w garażu,
 - b) jednego miejsca postojowego na każde 35 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
 - c) w przypadku lokalizacji lokali usługowych w ramach budynku mieszkalnego – jednego miejsca postojowego na 40 m² powierzchni użytkowej usług;
- 12) kolor elewacji zewnętrznych – biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy: beż, piaskowy oraz zastosowanych materiałów budowlanych;
- 13) materiał elewacji zewnętrznych – cegła licowa lub klinkierowa, kamień naturalny, tynki;
- 14) kolor pokrycia dachowego dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN/U – ceglasterczerwony;

- 15) materiał pokrycia dachowego dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN/U – dachówka lub blacho dachówka;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 17) w zakresie ochrony przed hałasem, tereny 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne z zastrzeżeniem §21 pkt. 3 lit. c;

§ 11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem MW ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem parametrów określonych w uchwale;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków oraz liczby kondygnacji w przypadku rozbudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji garaży wolnostojących lub wbudowanych w budynek mieszkalny;
- 5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 0,3, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 8) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° ,
 - b) garaży – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10,0 m,
 - b) garaży – 3,5 m;
- 10) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) kolor elewacji zewnętrznych – biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy: beż, piaskowy oraz zastosowanych materiałów budowlanych;
- 12) materiał elewacji zewnętrznych – cegła licowa lub klinkierowa, kamień naturalny, tynki;
- 13) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej dwóch miejsc postojowych dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego, wliczając w to miejsce postojowe w garażu;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 15) w zakresie ochrony przed hałasem, teren MW kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) obsługę komunikacyjną poprzez drogę wojewódzką nr 308 zlokalizowaną poza obszarem planu oraz publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem KDX.

§ 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW/U, 2MW/U ustala się:

- 1) dla terenu 1MW/U dopuszczenie lokalizacji na terenie działki budowlanej: wyłącznie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dopuszczeniem realizacji lokali usługowych, garaży wolnostojących lub wbudowanych w budynek mieszkalny oraz wolnostojących budynków usługowych;
- 2) dla terenu 2MW/U dopuszczenie lokalizacji na terenie działki budowlanej: wyłącznie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dopuszczeniem realizacji lokali usługowych oraz garaży wolnostojących lub wbudowanych w budynek mieszkalny;
- 3) dopuszczenie rozbioru, remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem parametrów określonych w uchwale;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków oraz liczby kondygnacji w przypadku rozbudowy;
- 5) dla terenu 2MW/U dopuszczenie lokalizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego w granicy działki budowlanej;
- 6) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 0,25, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 9) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° ,
 - b) garaży – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
- 10) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10,0 m,
 - b) budynków usługowych – 5,0 m,
 - c) garaży – 3,5 m;
- 11) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków usługowych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
- 12) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej:
 - a) dwóch miejsc postojowych dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego, wliczając w to miejsce postojowe w garażu,
 - b) jednego miejsca postojowego na każde 35 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;
 - c) w przypadku lokalizacji lokali usługowych w ramach budynku mieszkalnego – jednego miejsca postojowego na 40 m² powierzchni użytkowej usług;
- 13) kolor elewacji zewnętrznych – biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy: beż, piaskowy oraz zastosowanych materiałów budowlanych;
- 14) materiał elewacji zewnętrznych – cegła licowa lub klinkierowa, kamień naturalny, tynki;
- 15) dla terenu 1MW/U minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m²;
- 16) dla terenu 2MW/U minimalną powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 17) w zakresie ochrony przed hałasem, tereny 1MW/U, 2MW/U kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1MW/U poprzez drogę publiczną 1KDD,

b) terenu 2MW/U poprzez drogę wojewódzką nr 308 zlokalizowaną poza obszarem planu lub publiczny ciąg pieszo-jezdny 1KDX.

§ 13. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U i 4U ustala się:

- 1) lokalizację budynków o funkcji usługowej w tym handlowej;
- 2) dla terenu 2U dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem parametrów określonych w uchwale;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków oraz liczby kondygnacji w przypadku rozbudowy;
- 4) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 0,4, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 7) geometrię dachów: – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° ;
- 8) maksymalną wysokość budynków – 10,0 m,
- 9) liczbę kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 10) kolor elewacji zewnętrznych – biel, odcienie beżów, brązów i szarości oraz zastosowanych materiałów budowlanych;
- 11) materiał elewacji zewnętrznych – okładziny klinkierowe, tynki, szkło, okładziny zewnętrzne z blachy stalowej i aluminiowej oraz płyty warstwowe w okładzinach aluminiowych;
- 12) nakaz zróżnicowania form architektonicznych elewacji poprzez wprowadzenie podziałów materiałowych, bryłowych oraz przeszkleń;
- 13) dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 10,0 m przy czym budynki nie mogą być zlokalizowane w odległości mniejszej niż 5,0 m od granicy wyznaczonej drogi wewnętrznej;
- 14) dla terenu 1U, 3U i 4U nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej jednego miejsca postojowego na każde 35 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;
- 17) obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne lub drogi wewnętrzne w powiązaniu z drogami publicznymi z zastrzeżeniem § 21 pkt.3 lit. c.

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

- 1) lokalizację obiektów budowlanych działalności produkcyjnej, usługowej oraz magazynowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz składów;
- 2) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicy działki budowlanej;
- 6) geometrię dachów – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 7) maksymalną wysokość budynków – 10,0 m;
- 8) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;

- 9) kolor elewacji zewnętrznych – biel, odcienie beżów, brązów i szarości oraz zastosowanych materiałów budowlanych,
- 10) materiał elewacji zewnętrznych – okładziny klinkierowe, tynki, szkło, okładziny zewnętrzne z blachy stalowej i aluminiowej oraz płyty warstwowe w okładzinach aluminiowych,
- 11) dla terenu 1P/U:
 - a) nakaz zróżnicowania form architektonicznych elewacji poprzez wprowadzenie podziałów materiałowych, bryłowych oraz przeszkleń;
 - b) dla budynków produkcyjnych i usługowych nakaz przeszkleń minimum 15% elewacji od strony drogi KDG, w budynkach zlokalizowanych w odległości do 40,0 m od granicy pasa drogowego drogi KDG;
- 12) dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 10,0 m przy czym budynki nie mogą być zlokalizowane w odległości mniejszej niż 6 m od granicy wyznaczonej drogi wewnętrznej;
- 13) dla terenu 3P/U nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) dla terenu 2P/U nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej:
 - a) jednego miejsca postojowego na każde 1000 m² powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej i magazynowej,
 - b) jednego miejsca postojowego na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 15) dla terenów 1P/U i 3P/U nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej:
 - a) jednego miejsca postojowego na każde 150,0 m² powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej i magazynowej,
 - b) jednego miejsca postojowego na każde 35 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;
- 17) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1P/U poprzez drogę publiczną dojazdową 3KDD oraz poprzez projektowane drogi wewnętrzne w powiązaniu z drogą publiczną dojazdową 3KDD,
 - b) terenu 2P/U z drogi publicznej – obowiązująca dla powiększanej działalności oraz poprzez przejście przez rów zgodnie z decyzją ABŚ.6341.10.2011 Starosty Kościańskiego z dnia 09.05.2011 pismem RO EUM-433/Uz/102/103/10 Wielkopolskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych Rejonowy Oddział w Lesznie z dnia 08.12.2010r.,
 - c) terenu 3P/U poprzez drogę publiczną 12KDD lub poprzez projektowane drogi wewnętrzne w powiązaniu z drogami publicznymi dojazdowymi 11KDD i 12KDD.

§ 15. Dla terenu zieleni oznaczonego na rysunku planu symbolem Z ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania – zieleń;
- 2) dopuszcznie realizacji zieleni ozdobnej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) reklam,
 - c) miejsc postojowych;
- 5) dopuszczenie włączenia do przyległych nieruchomości.

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

- 1) nakaz realizacji zieleni ozdobnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) reklam,
 - c) miejsc postojowych.

§ 17. Dla terenów zieleni oraz wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP/WS, 2ZP/WS, 3ZP/WS ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania - zieleń wraz z rowami, ciekami naturalnymi i zbiornikami wodnymi;
- 2) nakaz zachowania istniejących rowów, cieków naturalnych i zbiorników wodnych z dopuszczeniem skanalizowania lub zmiany przebiegu rowów;
- 3) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
 - c) urządzeń wodnych,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) reklam,
 - c) miejsc postojowych.

§ 18. Dla terenu wód powierzchniowych oznaczonego na rysunku planu symbolem WS ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania – rów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) przejść i przejazdów,
 - b) urządzeń wodnych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) lokalizację obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą elektroenergetyczną;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontu istniejących obiektów budowlanych, w tym urządzeń i sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania ustaleń planu i zgodności z przepisami szczegółowymi;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z funkcją terenu;
- 4) maksymalną wysokość budynków 6,0 m;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – 15% powierzchni działki budowlanej;

- 7) geometrię dachów: dachy płaskie lub strome;
- 8) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych.

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

- 1) nakaz zgłoszenia lokalizacji budowli o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 2) strefę odległości podstawowej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN100 w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie;
- 3) strefę technologiczną napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości 5,0 m od skrajnego przewodu linii;
- 4) szerokość strefy technologicznej o której mowa w pkt. 3 jest odległością maksymalną od skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej, dopuszcza się zbliżenie obiektów do linii pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy sieci;
- 5) pas techniczny od rowu zlokalizowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem WS oraz poza obszarem planu, dla którego ustala się:
 - a) szerokość – 5,0 m od granicy rowu,
 - b) zakaz lokalizacji ogrodzeń,
 - c) zakaz zabudowy.

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

- 1) dla terenów dróg publicznych dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym;
- 2) dla terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDX, 2KDX:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym;
- 3) dla terenu drogi publicznej głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 30 m,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym,
 - c) obsługę komunikacyjną terenów od strony drogi KDG wyłącznie na wyznaczonych w planie skrzyżowaniach. Wyklucza się tworzenie bezpośrednich włączeń do drogi KDG;
- 4) dopuszczenie przełożenia lub przebudowy istniejących lub kolidujących z planowaną zabudową sieci infrastruktury technicznej, przyłączy na warunkach uzgodnionych z dysponentem sieci;
- 5) nakaz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) nakaz zaopatrzenia w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,

- b) nakaz odprowadzenia ścieków przemysłowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej po ich wcześniejszym podczyszczeniu,
 - c) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub lokalnych obiektów oczyszczania ścieków bytowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej nie naruszając interesu osób trzecich, do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się dopuszczenie zasilania z istniejących i projektowanych sieci gazowych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) nakaz podłączenia do istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się nakaz stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe lub stałe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii;
- 12) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, remontu oraz rozbiórki istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej oraz telekomunikacyjnej;
- 13) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 14) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów w sposób zgodny z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

§ 22. 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 lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu o powierzchni mniejszej, niż określona w uchwale;
- 3) zasady wydzielenia działek budowlanych, o których mowa w uchwale nie dotyczą wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne, obiekty infrastruktury technicznej na terenach i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 23. Nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 24. 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%.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kościan.

§ 26. 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 XXX/341/13
Rady Gminy Kościan
z dnia 25 czerwca 2013 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY KOŚCIAN**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Kościan rozstrzyga, co następuje:

Przedmiotowy projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 02.05.2013 r. do 24.05.2013 r. W dniu 07.05.2013 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 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 10.06.2013 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 XXX/341/13
Rady Gminy Kościan
z dnia 25 czerwca 2013 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) 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 2013 r. poz. 594 tekst jednolity) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 ze zmianami).

§ 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.