

**UCHWAŁA NR XXV /240 / 2009
RADY GMINY KOŚCIAN
z dnia 25 marca 2009 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów zabudowy mieszkaniowej
w obrębie wsi Sierakowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), 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), oraz w związku z uchwałą Nr XV/141/08 Rady Gminy Kościan z dnia 7 marca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie wsi Sierakowo, Rada Gminy Kościan, po stwierdzeniu zgodności planu stanowiącego przedmiot niniejszej uchwały z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościan zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/301/02 Rady Gminy Kościan z dnia 21 marca 2002 roku, uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ I
Ustalenia ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie wsi Sierakowo, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest niniejsza uchwała oraz następujące załączniki do uchwały:
 - 1) Rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1.
 - 2) Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2.
 - 3) Rozstrzygnięcia 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. Granicę obszaru objętego planem oznaczono w załączniku graficznym nr 1.
4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ochrona interesów prywatnych i publicznych, uporządkowanie terenu i podniesienie jego walorów estetycznych, co korzystnie wpłynie na wizerunek obrębu Sierakowo.

§ 2.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica opracowania;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy.
2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:
 - 1) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
 - 2) U – teren zabudowy usługowej;
 - 3) P-U – teren zabudowy produkcyjno-usługowej;
 - 4) KDI - teren drogi publicznej klasy lokalnej;
 - 5) KDd – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

§ 3.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan - ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwała - niniejsza uchwała;
- 3) studium - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościan,
- 4) teren - obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 5) przeznaczenie podstawowe - przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą i przeważającą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych i zajmować nie mniej niż 70% powierzchni terenu, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) przeznaczenie uzupełniające - przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w sposób określony w ustaleniach planu i zajmować nie więcej niż 30% powierzchni terenu, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;

- 7) usługi wbudowane - usługi zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania na środowisko i uciążliwości poza granicami własności;
 - 8) usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym - usługi o lokalnym zasięgu obsługi, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, których oddziaływanie nie może przekraczać standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a także nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5 t;
 - 9) urządzenia infrastruktury technicznej - sieci i obiekty infrastruktury technicznej, takie jak m.in.: stacje transformatorowe, stacje gazowe redukcyjno pomiarowe, ujęcia wody, kotłownie, przepompownie ścieków;
 - 10) obiekty i urządzenia towarzyszące - obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, urządzenia budowlane, komunikacyjne, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia lub obiekty pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego;
 - 11) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami infrastruktury technicznej, w tym stacjami transformatorowymi lub urządzeniami terenowymi komunikacji, w tym dojazdami, parkingami terenowymi, ogrodzeniami, chodnikami;
 - 12) wskaźnik zabudowy działki - wartość stanowiąca stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki;
 - 13) dach symetryczny - dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej głównej kalenicy;
 - 14) dachy o połaciach mijających się na wysokości kalenicy – układ geometrii dachów charakteryzujący się tym, że kalenice przeciwnych połaci dachowych nie są usytuowane na jednej wysokości;
 - 15) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg wysokiego poziomu estetycznego nakładany na planowaną zabudowę;
 - 16) wysokość zabudowy - wysokość budynku mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od poziomu terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) do kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego lub do gzymsu nad najwyższą kondygnacją w wypadku dachu płaskiego;
 - 17) front działki - granica działki budowlanej przylegająca do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna tej działki, równoległa do osi tej drogi.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Od strony ulic i placów ustala się:
 - 1) Ogrodzenia lokalizowane wzdłuż dróg i placów należy kształtować z uwzględnieniem następujących warunków:
 - a) ogrodzenia powinny być ażurowe, wykonane z elementów metalowych, ceramicznych lub drewnianych; dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotów;
 - b) powierzchnie ażurowe powinny zajmować min. 80% powierzchni ogrodzenia.
 - 2) Zieleń należy kształtować w formie szpalerów drzew lub żywopłotów.
2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U i U nie zezwala się stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji budynków blachy falistej i trapezowej oraz "sidingu" wykonanego z tworzywa sztucznego.
3. Miejsca gromadzenia odpadów powinny być wydzielone, wkomponowane w zieleń i otaczające budynki.
4. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów usługowych.

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego, określonego w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.
 - 2) Do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie takich nośników energii jak: paliwa gazowe, płynne i stałe (z wyłączeniem węgla) oraz alternatywnych źródeł energii.
 - 3) Wody opadowe i roztopowe zanieczyszczone substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi, przed odprowadzeniem ich do oczyszczalni ścieków lub odbiornika, należy zneutralizować i oczyścić w oczyszczalniach lokalnych zlokalizowanych w granicach działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.
 - 4) Składowanie odpadów stałych odbywać się może wyłącznie w przystosowanych do tego celu miejscach, zgodnie z obowiązującym planem gospodarki odpadami dla gminy Kościan.
 - 5) Ustala się następującą zasadę ochrony przed hałasem i wibracjami: wymóg zachowania poziomów hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach szczególnych.

2. Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie ochrony przyrody:
 - 1) Tereny w granicach opracowania planu oznaczone symbolami 2MN/U, 6U, 8P-U, 9KDI, 11KDd, znajdują się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wielki Łęg Obrzański” – obowiązują przepisy szczególne i odrębne.
 - 2) Obszar planu znajduje się w obszarze o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2MN/U, 6U, 8P-U, 11KDd znajdują się w obszarze objętym najwyższą ochroną (ONO) – obowiązują przepisy szczególne i odrębne.
 - 3) Teren obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej gazu ziemnego: koncesja Kościan – Śrem nr 27/2001/p z dnia 28.09.2001r. – ważna do 28.09.2010r.
3. Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:
 - 1) Wymagania w zakresie formy architektonicznej budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej na terenach oznaczonych symbolem MN/U oraz usługowych na terenach oznaczonych symbolem U:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych – tj. parter i poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 10.00 m, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
 - b) ustala się dachy o symetrycznych głównych połaciach, kącie nachylenia do 45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym lub grafitowym;
 - c) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy;
 - d) adaptuje się w planie budynki o innej formie i geometrii dachu niż określono w lit. b-d; w wypadku przebudowy tych obiektów ustalenia zawarte w lit. b-d stosuje się odpowiednio.
 - 2) Wymagania w zakresie formy architektonicznej budynków nie mieszkalnych, na terenach oznaczonych symbolem MN/U:
 - a) wysokość budynków nie może przekraczać jednej kondygnacji, nie więcej niż 6.00 m;
 - b) ustala się kąty nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni;
 - 3) Wymagania w zakresie formy architektonicznej budynków na terenach oznaczonych symbolem P-U:
 - a) wysokość budynków nie może przekraczać 15.00 m;
 - b) dopuszcza się wszelkie rozwiązania w zakresie formy i geometrii dachów.
 - 4) Obowiązuje zakaz:
 - a) prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
 - b) lokalizowania konstrukcji wieżowych oraz przekaźników i innych urządzeń telefonii komórkowej.

§ 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Cały obszar w granicach objętych opracowaniem planu obejmuje się strefą „W” ochrony archeologicznej.
 - Przedmiotem ochrony w archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej „W” są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne.
 - W przypadku stwierdzenia śladów stanowisk archeologicznych należy niezwłocznie powiadomić właściwego konserwatora zabytków.
2. Nie ustala się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania takich terenów.

§ 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się przestrzenią publiczną teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 9KDI i tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 10KDd i 11KDd.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się umieszczanie reklam, tablic informacyjnych lub szyldów, o powierzchni nie przekraczającej 4.00 m². w miejscach związanych bezpośrednio z obiektami, których dotyczą.

§ 8.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Ustala się następujące zasady kształtowania linii zabudowy:
 - 1) Nieprzekraczalne linie zabudowy, o przebiegu określonym na rysunku planu.
 - 2) Części budynku takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 1.50 m, natomiast okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0,80 m.
 - 3) W przypadku gdy obiekt przeznaczenia podstawowego lub jego część znajduje się poza linią zabudowy ustala się zakaz przebudowy i rozbudowy takiego obiektu lub jego części.
2. Pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w przepisach szczegółowych uchwały, dla poszczególnych terenów.

3. W przypadku, gdy w liniach rozgraniczających terenu znajduje się więcej niż jedna działka budowlana, parametry i wskaźniki, o których mowa w ust. 2 dotyczą poszczególnych działek oraz obiektów z nimi związanych.

§ 9.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Szczegółowe zasady podziału nieruchomości określono w przepisach szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów.
2. Dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w przepisach szczegółowych uchwały dla działek:
 - 1) Przylegających do terenu drogi publicznej częścią działki o szerokości zapewniającej konieczny dostęp do tej drogi, pod warunkiem, że szerokość działki mierzona na wysokości ściany frontowej budynku ma wartość określoną w przepisach szczegółowych uchwały.
 - 2) Dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach innego przeznaczenia podstawowego. Wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.
3. W przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dopuszcza się scalanie działek.
5. Dopuszcza się wydzielenie działki pod stacje transformatorowe niezależnie od ustaleń szczegółowych planu pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Ustala się następujące zasady w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy **systemów komunikacji**:
 - 1) Włączenie do istniejącej drogi krajowej nr 5 możliwe jest wyłącznie poprzez drogę oznaczoną symbolem 9KDI. Wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi krajowej.
 - 2) Należy przewidzieć zabezpieczenia przed uciążliwościami wywołanymi ruchem drogowym wzdłuż drogi S5.
 - 3) Obowiązek zapewnienia właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży:
 - a) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczonego symbolem MN/U, w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jedną nieruchomość wliczając w to garaż, a dla usług zlokalizowanych na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,00 m² powierzchni użytkowej;
 - b) dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem U oraz dla terenu zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonego symbolem P-U, 1 miejsce postojowe na każde 4 osoby jednocześnie przebywające w budynku.
 - 4) Na terenach dróg ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej.
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej**:
 - 1) Utrzymuje się w planie istniejące obiekty i sieci wodociągowe oraz kanalizacyjne zlokalizowane w obszarze opracowania planu. Istniejące obiekty i sieci infrastruktury technicznej podlegać mogą przebudowie rozbudowie lub wymianie.
 - 2) Ustala się zbiorowe zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz przeznaczoną do użytku przez podmioty gospodarcze i zakłady przemysłowe, poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
 - 3) Sieci infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacji prowadzić w liniach rozgraniczających tereny dróg, za wyjątkiem drogi krajowej.
 - 4) Działki pod zabudowę uzbroić indywidualnymi przyłączami wodociągowymi.
 - 5) Odprowadzenie ścieków komunalnych przewiduje się za pomocą kanalizacji grawitacyjnej i tłocznej przyłączonej kolektorami do istniejącej oczyszczalni ścieków.
 - 6) Działki pod zabudowę uzbroić w indywidualne przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Na terenach nieuzbrojonych, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki, z których będą one systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków.
 - 7) Sieć wodociągową należy prowadzić w liniach rozgraniczających tereny dróg jednocześnie zapewniając zaopatrzenie w wodę dla celów gaśniczych. W obrębie obszaru objętego planem należy zapewnić drogi pożarowe zapewniające swobodny dojazd dla jednostek straży pożarnej oraz warunki do prowadzenia działań ratowniczych.
 - 8) Dopuszcza się sytuowanie dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji w granicach działek budowlanych i dróg.

- 9) Dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych z połąci dachowych obiektów budowlanych we własnym zakresie.
 - 10) Zakazuje się odprowadzania do gruntu lub kanalizacji zbiorczej wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji kołowej (drogi publiczne i wewnętrzne) bez uprzedniego oczyszczenia.
 - 11) Uciążliwość związana z procesem gromadzenia oraz oczyszczania wód opadowych i roztopowych nie może przekraczać granic nieruchomości, z której odprowadzane i oczyszczane są ścieki.
 - 12) Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z chodników i ścieżek rowerowych bez uprzedniego oczyszczenia do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu.
 - 13) Zaleca się realizację nawierzchni przepuszczalnych oraz ich wykorzystanie jako odbiorników wód opadowych i roztopowych w formie odpowiednio przystosowanych pasów zieleni, wyznaczonych w granicach pasów drogowych.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **elektroenergetyki**:
- 1) Utrzymuje się w planie istniejące obiekty i sieci infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki zlokalizowane w obszarze opracowania planu.
 - 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną zapewnić przez istniejącą i rozbudowaną na potrzeby planu infrastrukturę energetyczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
 - 3) Projekt rozbudowy infrastruktury energetycznej dla terenów zabudowywanych opracować przyjmując zasadę prowadzenia linii kablowych SN i nn w linach rozgraniczających tereny dróg i ciągów pieszych. Złącza kablowe odbiorców należy lokalizować w granicach działek. Dopuszcza się lokalizację szafek kablowych na terenie dróg i ulic.
 - 4) W wypadku uzasadnionych warunków terenowych lub spowodowanym istniejącym zagospodarowaniem dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki przez inne jednostki bilansowe niż tereny dróg.
 - 5) Przyłączanie nowych odbiorców do sieci elektrycznej na zasadach określonych przepisami prawa energetycznego.
 - 6) Dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych służących dostarczeniu energii elektrycznej do terenów objętych planem w granicach działek budowlanych i dróg.
 - 7) Zasilanie energetyczne obiektów budowlanych należy realizować doziemnymi kablami.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **sieci gazowych**:
- 1) Zaopatrzenie w gaz dopuszcza się przez budowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
 - 2) Projekt rozbudowy infrastruktury gazowej dla terenów objętych planem opracować przyjmując zasadę prowadzenia sieci gazowych w linach rozgraniczających tereny dróg.
 - 3) W wypadku uzasadnionych warunków terenowych lub spowodowanym istniejącym zagospodarowaniem dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci gazowej infrastruktury technicznej przez inne jednostki bilansowe niż tereny dróg.
 - 4) Przyłączanie nowych odbiorców do sieci gazowej na zasadach określonych przepisami prawa.
 - 5) Obowiązują strefy ochronne od sieci gazowych - zgodnie z przepisami szczególnymi. Działalność inwestycyjna, w tym lokalizacja obiektów oraz sieci od obiektów, wymaga uwzględnienia stosownych odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **telekomunikacji**:
- 1) Ustala się obowiązek prowadzenia podziemnej sieci infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji w przypadku lokalizacji nowych sieci.
 - 2) Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji przekaźników telefonii komórkowej.
6. Zasady **gospodarki odpadami stałymi**:
- 1) Gromadzenie i zagospodarowanie odpadów – zgodnie z obowiązującym planem gospodarki odpadami.
 - 2) Ustala się gromadzenie odpadów stałych w indywidualnych zamykanych pojemnikach, zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości.
 - 3) Zaleca się wprowadzenie wstępnej segregacji odpadów.
 - 4) Uciążliwości związane z procesem gromadzenia odpadów nie mogą przekraczać granic terenu, na którym prowadzona jest działalność powodująca ich powstawanie.

Rozdział II Ustalenia szczegółowe

§ 11.

Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U**, **2MN/U** ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) Podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
 - 2) Uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym;
 - b) zieleni towarzysząca;
 - c) drogi wewnętrzne;
 - d) obiekty i urządzenia towarzyszące.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - 1) Obowiązują ograniczenia wynikające z § 4,
 - 2) Na każdej działce zezwala się na zlokalizowanie następujących budynków:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
 - b) budynku lub zespołu budynków usługowych wolnostojących lub wbudowanych;
 - c) budynku garażowego wolnostojącego lub wbudowanego;
 - d) budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35.00 m².
 - 3) Dopuszcza się urządzenie małych zespołów zieleni urządzonej wewnątrz terenów zabudowy mieszkaniowej służących do wypoczynku codziennego i jako place zabaw dla dzieci.
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 35%.
5. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki.
6. Dopuszcza się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora. Szerokość drogi wewnętrznej ustala się na min. 6,00m.
7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Obowiązują ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 9.
 - 2) Minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m.
8. Ustala się następującą obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami:
 - 1) 1MN/U – z terenu drogi klasy lokalnej oznaczonej symbolem 9KDI, dojazdowej - oznaczonej symbolem 10KDd i z ulicy Długiej przylegającej do granicy opracowania planu (poza planem).
 - 2) 2MN/U – z terenu drogi klasy lokalnej oznaczonej symbolem 9KDI, dojazdowej - oznaczonej symbolem 11KDd i z ulicy Długiej przylegającej do granicy opracowania planu (poza planem).

§ 12.

Dla terenów **zabudowy usługowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **4U** i **6U**, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) Podstawowe - zabudowa usługowa;
 - 2) Uzupełniające:
 - a) adaptuje się w planie istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
 - b) zieleni towarzysząca;
 - c) urządzenia sportowe, boiska, place zabaw;
 - d) drogi wewnętrzne;
 - e) obiekty i urządzenia towarzyszące.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - 1) Obowiązują ograniczenia wynikające z § 4.
 - 2) Na każdej działce zezwala się na zlokalizowanie następujących budynków:
 - a) budynku lub zespołu budynków usługowych wolnostojących;
 - b) adaptuje się w planie istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną; dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i modernizację;
 - c) budynku garażowego wolnostojącego lub wbudowanego;
 - d) budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35.00 m²,
 - 3) Dopuszcza się urządzenie małych zespołów zieleni urządzonej wewnątrz terenów zabudowy mieszkaniowej służących do wypoczynku codziennego i jako place zabaw dla dzieci.

4. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
5. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 50%.
6. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie może być mniejsza niż 15% powierzchni działki.
7. Dopuszcza się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.
8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Obowiązują ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 9.
 - 2) Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości: ustala się minimalną szerokość frontu działki: 20,00 m.
2. Obsługa komunikacyjna:
 - 1) 4U – z terenu drogi klasy lokalnej oznaczonej symbolem 9KDI, dojazdowej - oznaczonej symbolem 10KDd;
 - 2) 6U – z terenu drogi klasy lokalnej oznaczonej symbolem 9KDI, dojazdowej - oznaczonej symbolem 11KDd.

§ 13.

Dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 7P-U i 8P-U, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) Podstawowe - zabudowa produkcyjna, usługowa, magazynowa, składowa, handlu hurtowego.
 - 2) Uzupełniające:
 - a) dopuszcza się lokale mieszkalne w obrębie zabudowy produkcyjno – usługowej;
 - b) zieleni towarzysząca;
 - c) drogi wewnętrzne;
 - d) obiekty i urządzenia towarzyszące.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) Obowiązują ograniczenia wynikające z § 4.
 - 2) Na każdej działce zezwala się na zlokalizowanie następujących budynków:
 - a) budynku lub zespołu budynków o przeznaczeniu podstawowym;
 - b) budynku lub zespołu budynków garażowych;
 - c) budynku gospodarczego służącego obsłudze wjazdu o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35.0 m².
4. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
5. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie może być mniejsza niż 15% powierzchni działki.
6. Dopuszcza się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.
7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Obowiązują ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 9.
 - 2) Minimalna szerokość frontu działki: 30,00 m.
7. Obsługa komunikacyjna:
 - 1) 7P-U – z terenu drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 10KDd.
 - 2) 8P-U – z terenu drogi klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 11KDd.

§ 14.

Dla terenu komunikacji publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDI, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) Podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej.
 - 2) Uzupełniające:
 - a) chodniki i ścieżki rowerowe;
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - c) zieleni towarzysząca.
2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) Dopuszcza się realizację małej architektury i ścieżek rowerowych.
 - 2) Ustala się minimalną szerokość chodnika na 1,50 m.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) Szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
 - 2) Na rysunku planu przedstawiono proponowane zagospodarowanie dróg. Szczegółowe parametry zagospodarowania dróg określone zostaną w opracowaniach branżowych nawiązaniu do potrzeb i zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 3) Przestrzeń dróg /w liniach rozgraniczenia/ może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika.
5. Zakaz budowy innych włączeń do istniejącej sieci dróg poza wyznaczonymi w planie skrzyżowaniami.

§ 15.

Dla terenu komunikacji publicznej klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 10KDd, 11KDd, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) Podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej.
 - 2) Uzupełniające:
 - a) chodniki i ścieżki rowerowe;
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - c) zieleń towarzysząca.
2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) Dopuszcza się realizację małej architektury i ścieżek rowerowych,
 - 2) Ustala się minimalną szerokość chodnika na 1,50 m.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) Szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 15,00m.
 - 2) Na rysunku planu przedstawiono proponowane zagospodarowanie dróg; szczegółowe parametry zagospodarowania dróg określone zostaną w opracowaniach branżowych nawiązaniu do potrzeb i zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 3) Przestrzeń dróg /w liniach rozgraniczenia/ może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika.
5. Zakaz budowy innych włączeń do istniejącej sieci dróg poza wyznaczonymi w planie skrzyżowaniami.

Rozdział III Ustalenia końcowe

§ 16.

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717) ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w wysokości 5%.

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kościan.

§ 18.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.