

Uchwała Nr VI/46/99

Rady Miejskiej Kościana z dn. 28.01.1999 r.

W sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana zatwierdzonego uchwałą nr XLIII/398/94 Rady Miejskiej Kościana z dnia 17 maja 1994 r. i uchwałą nr XXXIV/231/94 Rady Gminy Kościan z dnia 25 maja 1994 r.

Na podstawie art. 26 ustawy 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 89 poz. 415 z 1994 r. z późniejszymi zmianami), oraz art. 18 ust.2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dn. 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, (tekst jednolity Dz.U. Nr 13 poz.74 z 1996 r. z późniejszymi zmianami)

uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie przy ul. Łąkowej, obejmującego działki o numerach ewidencyjnych gruntów 3371/10, 3371/11, 3371/12, 3371/13, 3371/14, 3371/15, 3371/16, 3371/17, 3371/18, 3371/8, „Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej” zwany dalej planem.

§ 1

Plan obejmuje obszar w granicach działek o numerach ewidencyjnych gruntów 3371/10, 3371/11, 3371/12, 3371/13, 3371/14, 3371/15, 3371/16, 3371/17, 3371/18, 3371/8, położony w Kościanie przy ul. Łąkowej.

§ 2

Uchyla się ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana zatwierdzonego uchwałą nr XLIII/398/94 Rady Miejskiej Kościana z dnia 17 maja 1994 r. i uchwałą nr XXXIV/231/94 Rady Gminy Kościan z dnia 25 maja 1994 r., obejmujące teren oznaczony w planie symbolem **F10 RPU** i części terenu wchodzącego w skład jednostki bilansowej **F6 KS** – teren usług komunikacji (działki nr ewid. gruntów 3371/10, 3371/11, 3371/12, 3371/13, 3371/14, 3371/15, 3371/16, 3371/17, 3371/18, 3371/8

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu jest teren oznaczony na rysunku planu symbolem **F6/1 MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
2. Przedmiotem ustaleń planu jest teren oznaczony na rysunku planu symbolem **F10/1 MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach określonych w dalszych przepisach.
4. Na obszarze objętym ustaleniem **02 KZo** obowiązują ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana zatwierdzonego uchwałą nr XLIII/398/94 Rady Miejskiej Kościana z dnia 17 maja 1994 r. i uchwałą nr XXXIV/231/94 Rady Gminy Kościan z dnia 25 maja 1994 r

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - ściśle określone
 - 2) Oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy dla nowo wznoszonych obiektów

§ 5

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **Planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

2. **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Kościana , o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. **Przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
4. **Rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
5. **Przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
6. **Obszarze** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
7. **Obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane obiekty konieczne ze względu na proces technologiczny, lub mieszczące funkcje uzupełniające niezbędne do funkcjonowania obiektów objętych ustaleniem podstawowym.

§ 6

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § § 3, 7, 8 i 9.

§ 7

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **F6/1 MNU** – ustala się jako przeznaczenie podstawowe tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 adaptuje się istniejące budynki.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) Lokalizację obiektów handlowo-usługowych z obowiązkiem wydzielenia miejsc parkingowych dla pojazdów zatrudnionych osób i klientów.
 - 2) Lokalizację budynków mieszkalnych jedno lub wielorodzinnych z pomieszczeniami przeznaczonymi na działalność handlową i usługową przy czym ewentualna uciążliwość stała lub okresowa nie może przekraczać granic lokalizacji obiektu.
 - 3) Przebudowę , modernizację i rozbiórkę istniejących obiektów.
 - 4) Realizację urządzeń i sieci infrastruktury.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 nie dopuszcza się:
 - 1) Lokalizacji obiektów gospodarczych oraz hodowli zwierząt.
 - 2) Lokalizacji obiektów usług produkcyjnych.
5. W stosunku do nowej zabudowy oraz istniejących budynków przebudowywanych i modernizowanych na terenie o którym mowa w ust.1, ustala się następujące wymagania:
 - 1) wysokość budynków:

projektowane budynki:

 - gzyms lub okap - maksymalna wysokość – 10.0 m
 - kalenica – maksymalna wysokość – 15.0 m
 - liczba kondygnacji – maksymalna wysokość – 3 kondygnacje

przebudowa istniejących – maksymalna wysokość

 - gzyms lub okap - maksymalna wysokość – 12 m
 - kalenica – maksymalna wysokość – 15 m
 - liczba kondygnacji – maksymalna wysokość – 3 kondygnacje
 - 2) Linie nieprzekraczalnej zabudowy:
 - wzdłuż granicy z ulicą – linia zabudowy wyznaczona przez linię nieprzekraczalnej zabudowy oznaczonej na załączniku nr 1 do uchwały
 - wzdłuż pozostałych granic – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi
6. W przypadku lokalizacji budynków wielorodzinnych należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów w ilości minimalnej – 1,5 miejsca postojowego/mieszkanie
7. W przypadku wydzielenia działek wymagających obsługi komunikacyjnej dopuszcza się realizację drogi dojazdowej.
 - 1) Szerokość drogi dojazdowej w liniach rozgraniczających – minimum - 9.0 m
 - 2) Szerokość jezdni – minimum - 5.0 m
 - 3) Dopuszcza się realizację drogi pieszojezdnej, bez wydzielania jezdni

§ 8

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **F10/1 MNU** – ustala się jako przeznaczenie podstawowe tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 adaptuje się istniejące budynki.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) Lokalizację obiektów handlowo-usługowych z obowiązkiem wydzielenia miejsc parkingowych dla pojazdów zatrudnionych osób i klientów
 - 2) Przeznaczenie istniejącego budynku na cele usług nieprodukcyjnych i produkcyjnych, handlu detalicznego i hurtowego i rzemiosła.
 - 3) Ustalenie określone w ust.3 pkt. 2 dotyczy części budynku, która nie jest wykorzystana na cele mieszkaniowe.
 - 4) Prowadzona działalność gospodarcza w części istniejącego budynku, nie może powodować uciążliwości dla użytkowników pozostałej części budynku.
 - 5) Lokalizację budynków mieszkalnych jedno lub wielorodzinnych z pomieszczeniami przeznaczonymi na działalność handlową i usługową przy czym ewentualna uciążliwość stała lub okresowa nie może przekraczać granic lokalizacji obiektu
 - 6) Przebudowę, modernizację i rozbiórkę istniejących obiektów
 - 7) Realizację urządzeń i sieci infrastruktury
 - 8) Realizację garaży jedynie dla pojazdów mieszkańców budynków mieszkalnych realizowanych na terenie ujętym w ust. 1
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 nie dopuszcza się:
 - 1) Lokalizacji obiektów gospodarczych oraz hodowli zwierząt
5. W stosunku do nowej zabudowy oraz istniejących budynków przebudowywanych i modernizowanych na terenie o którym mowa w ust.1, ustala się następujące wymagania:
 - 1) wysokość budynków:
projektowane budynki:
 - gzyms lub okap - maksymalna wysokość – 12 m
 - kalenica – maksymalna wysokość – 15 m
 - liczba kondygnacji – maksymalna wysokość – 3 kondygnacjeprzebudowa istniejących – maksymalna wysokość
 - gzyms lub okap - maksymalna wysokość – 12 m
 - kalenica – maksymalna wysokość – 15 m
 - liczba kondygnacji – maksymalna wysokość – 3 kondygnacje
 - 2) Linie nieprzekraczalnej zabudowy:
 - wzdłuż granicy z ulicą – linia nieprzekraczalnej zabudowy naniesiona na rysunku planu
 - wzdłuż pozostałych granic – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi
6. W przypadku lokalizacji budynków wielorodzinnych należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów w ilości minimalnej - 1,5 miejsca postojowego/mieszkanie

§ 9

1. Na terenach o których mowa w §7 ust.1 i § 8 ust.1 obowiązują następujące wymagania z zakresu ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska istniejących, projektowanych i modernizowanych obiektów nie może wykraczać poza teren lokalizacji a tym samym wywoływać konieczności ustanawiania strefy ochronnej
 - 2) Nie dopuszcza się realizacji urządzeń grzewczych opartych na spalaniu węgla.
 - 3) Wprowadza się zasadę gminnego systemu gromadzenia i usuwania odpadków.
2. Na terenie o których mowa w §7 ust.1 (**F6/1 MNU**) od strony terenu oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem **F6 KS** należy wprowadzić pas zieleni o szer. min. 3,0 m. Pas zieleni może być wydzielony jako odrębny obszar lub włączony w obręb terenu o innym przeznaczeniu podstawowym.
3. Na terenie o których mowa w §8 ust.1 (**F10/1 MNU**) od strony terenu oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem **F14P** należy wprowadzić pas zieleni o szer. min. 3,0 m. Pas zieleni może być wydzielony jako odrębny obszar lub włączony w obręb terenu o innym przeznaczeniu podstawowym.

§ 10

1. Adaptuje się istniejące systemy zaopatrzenia obiektów w media.
2. Ustala się zaopatrzenie w media z istniejącej sieci uzbrojenia gminnego.
3. Ustala się odprowadzenie ścieków poprzez system kanalizacji rozdzielczej.
4. Nowo realizowane liniowe elementy infrastruktury technicznej mają być usytuowane pod ziemią.
5. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich odpowiednią modyfikację.
6. W przypadku realizacji dróg dojazdowych ustala się, że przebieg sieci uzbrojenia inżynierskiego prowadzony będzie w liniach rozgraniczających dróg. W uzasadnionych przypadkach (względami technicznymi bądź bezpieczeństwa) dopuszcza się przeprowadzenie wybranych elementów poza układem ulic.

§ 11

1. Wprowadza się z uwagi na położenie w strefie ochrony archeologicznej „W”, obowiązek uzgodnienia wszelkich zamierzeń inwestycyjnych na etapie projektowania, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji.
2. Na obszarze, w granicach opracowania dopuszcza się wtórny podział oraz scalanie dotychczasowych oraz nowo wyznaczonych działek geodezyjnych, przy zachowaniu dostępu do drogi publicznej.

§ 12

Ustalenia niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego są przepisem gminnym i stanowią podstawę ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.

§ 13

Na podstawie art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy z dn. 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 89 poz. 415 z 1994 r. z późniejszymi zmianami), odstępuje się od ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z uwagi na to, że zmiany w planie dotyczą terenów gminnych.

§ 14

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kościana.

§ 15

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym województwa wielkopolskiego.