

**UCHWAŁA NR XXVI/322/21  
RADY MIEJSKIEJ KOŚCIANA**

z dnia 30 września 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
położonego w Kościanie pomiędzy ul. Bączkowskiego, Marcinkowskiego i kanałem Obry.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) Rada Miejska Kościana uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Kościan, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościan.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Kościana w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

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

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której musi znajdować się nie mniej niż 60% długości elewacji frontowej budynku;

- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian;
- 6) **prześwit bramowy** – należy przez to rozumieć otwór budynku służący jako przejazd lub przejście przez budynek;
- 7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacyjne.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami: **1MW**, **2MW**, **3MW**;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 3) tereny dróg publicznych – klasy lokalnej, oznaczone na rysunku symbolami: **1KDL**, **2KDL**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW**, **2KDW**;
- 5) teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku symbolem **KX**;
- 6) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej oznaczony na rysunku symbolem **E**;
- 7) teren infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej oznaczony na rysunku symbolem **K**.

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

- 1) sytuowanie budynków, charakter architektoniczny nowej zabudowy, linie zabudowy, intensywność zabudowy, powierzchnie zabudowy, maksymalne wysokości budynków, formy dachów – zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dopuszczenie:
  - a) wysunięcia przed linię zabudowy części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody, o nie więcej niż 1,5 m;
  - b) lokalizacji obiektów małej architektury;
  - c) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy:
    - remontów, przebudowy i nadbudowy nie wykraczających poza obrys zewnętrzny budynków oraz zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
    - rozbudowy z zachowaniem linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń planu;
- 3) zakaz:
  - a) stosowania przezroczystych balustrad balkonów w budynkach mieszkalnych od strony kanału;

- b) sytuowania tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowiskazowej i mogący rozpraszać uwagę uczestników ruchu drogowego;
- c) oświetlania obiektów zrealizowanych na obszarze planu w sposób ujemnie wpływający na drogi położone w sąsiedztwie;
- d) stosowania dla elewacji budynków kolorystyki innej niż odcienie białego.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej oraz łączności publicznej;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 4) należy przeprowadzić ocenę zanieczyszczeń na działkach nr 1746/2 i 1746/6 oraz określić sposób remediacji gruntów zgodnie z przepisami odrębnymi przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MW** zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 6) dopuszczenie wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac budowlanych, w obrębie terenu lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, dla ochrony dziedzictwa archeologicznego nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 9. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy dla działki od 0,1 do 2,5;
- 6) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych i użytkowego poddasza, przy czym nie więcej niż 12 m do najwyższego punktu dachu mierzone przy głównym wejściu do budynku;
- 7) stosowanie dwuspadowych lub wielospadowych dachów stromych o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°;
- 8) stosowania do pokrycia dachów materiałów o kolorze czerwonym i jego odcieni;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;
- 10) dopuszczenie wydzielania działek pod lokalizację dojazdów, dojazdów oraz obiektów infrastruktury technicznej, a także w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi działkami - niezależnie od minimalnej powierzchni działki określonej w punkcie 9);
- 11) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe dla każdego lokalu mieszkalnego oraz 1,5 stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 12) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

## 2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację usług nieuciążliwych wyłącznie na parterze;
- 2) lokalizację urządzeń i obiektów plenerowych, w szczególności placów zabaw, obiektów małej architektury, altan, a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu;
- 3) lokalizację na działce budynków pomocniczych;
- 4) lokalizację budynków pomocniczych bezpośrednio przy granicy działki.

**§ 10. 1.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **2MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy dla działki od 0,1 do 2,5;
- 6) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych i użytkowego poddasza, przy czym nie więcej niż 12 m do najwyższego punktu dachu;
- 7) stosowanie dwuspadowych dachów stromych o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°;
- 8) stosowania do pokrycia dachów materiałów o kolorze czerwonym i jego odcieni;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;
- 10) dopuszczenie wydzielania działek pod lokalizację dojść, dojazdów oraz obiektów infrastruktury technicznej, a także w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi działkami - niezależnie od minimalnej powierzchni działki określonej w punkcie 9);
- 11) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe dla każdego lokalu mieszkalnego oraz 1,5 stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 12) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

## 2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację usług nieuciążliwych wyłącznie na parterze;
- 2) lokalizację urządzeń i obiektów plenerowych, w szczególności placów zabaw, obiektów małej architektury, altan, a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu.

**§ 11. 1.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **3MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) nakaz lokalizacji usług nieuciążliwych w parterach budynków;
- 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki;

- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy dla działki od 0,1 do 2,5;
- 7) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych i użytkowego poddasza, przy czym nie więcej niż 12 m do najwyższego punktu dachu;
- 8) stosowanie dwuspadowych dachów stromych o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°;
- 9) stosowania do pokrycia dachów materiałów o kolorze czerwonym i jego odcieni;
- 10) obowiązek lokalizacji w miejscu oznaczonym na rysunku planu prześwitu bramowego w budynku lub przerwy pomiędzy budynkami o szerokości minimum 5 metrów;
- 11) zakaz grodzenia terenów do strony terenu **ZP**;
- 12) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;
- 13) dopuszczenie wydzielania działek pod lokalizację dojazdów, dojazdów oraz obiektów infrastruktury technicznej, a także w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi działkami - niezależnie od minimalnej powierzchni działki określonej w punkcie 12);
- 14) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe dla każdego lokalu mieszkalnego oraz 1,5 stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 15) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

2. Dopuszcza się: lokalizację urządzeń i obiektów plenerowych, w szczególności placów zabaw, obiektów małej architektury, altan, a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu.

§ 12. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu jako zieleni urządzonej;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu;
- 3) w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń rekreacji plenerowej, placów gier i zabaw dla dzieci;
- 6) dostępność komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

**§ 13.** Na terenach dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku symbolami: **1KDL**, **2KDL**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi i dwustronnego chodnika;
- 2) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt. 1, elementów infrastruktury transportowej, w tym stanowisk postojowych i ścieżek rowerowych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 14.** Na terenie dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami: **1KDW**, **2KDW**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) sytuowanie jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 2) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt. 1, elementów infrastruktury transportowej, w tym stanowisk postojowych i ścieżek rowerowych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 15.** Na terenie ciągu pieszego-jezdnego, oznaczonego na rysunku symbolem **KX**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) sytuowanie chodnika z możliwością zamiany na ścieżkę pieszo-rowerową;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 16.** Na terenie infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej oznaczonym na rysunku symbolem **E**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna – elektroenergetyczna, istniejąca stacja transformatorowa;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni towarzyszącej;
- 3) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

**§ 17.** Na terenie infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej oznaczonym na rysunku symbolem **K**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna – kanalizacyjna;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni towarzyszącej;
- 3) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi wewnętrznej.

**§ 18.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów

szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa *ustala się*:

- 1) granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
- 2) granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
- 3) granicę obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%);
- 4) konieczność uwzględnienia i spełnienia wymogów wynikających z ustawy Prawo wodne przy zagospodarowaniu terenów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) zakaz wykonywania na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) uwzględnienie zapisów wynikających z koncesji nr 27/2001/Ł z dnia 28.03.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Kościan - Śrem” ważnej do dnia 28.03.2047 r.

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

- 1) minimalną szerokość frontu działki - 30 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki zgodnie z zapisami § 9 pkt 9, § 10 pkt 9, § 11 pkt 12;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

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

- 1) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania;
- 2) jeżeli nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, właściwy organ Wód Polskich może, w drodze decyzji, zwolnić od zakazu, o którym mowa w pkt 1, określając warunki niezbędne dla ochrony jakości wód;



- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej;
- 2) parametry elementów infrastruktury drogowej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów przesłaniających i utrudniających ruch pieszych, rowerzystów i pojazdów samochodowych;
- 4) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 3) lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) likwidację nieczynnej studni na terenie **3MW**;
- 5) zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 6) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych przy uwzględnieniu przepisów odrębnych w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego;
- 8) zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz alternatywnych źródeł energii;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych;

11) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;

12) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych.

§ 23. Nie określa się innych niż dotychczasowych sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

§ 24. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

1) dla terenów MW, E i K - 30%;

2) dla pozostałych terenów - 0%.

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

Przewodniczący Rady

**Dawid Olejniczak**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W KOŚCIANIE POMIĘDZY UL. BĄCZKOWSKIEGO, MARCINKOWSKIEGO I KANAŁEM OBRY

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr ..XXVI/322/21... Rady Miejskiej Kościana z dnia ..30.września.2021.r....

SKALA 1:1000

1 cm = 10 m



## LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- △△ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ▲▲ OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- K TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACYJNEJ
- E TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ -  
ELEKTROENERGETYCZNEJ
- KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASA LOKALNA
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KX TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO

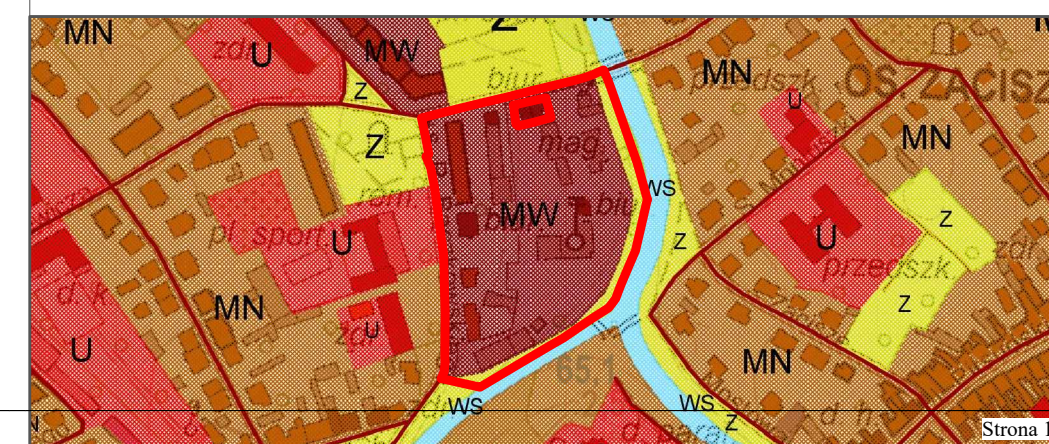
## OZNACZENIA INFORMACYJNE

- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym  
prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i  
wynosi raz na 10 lat (Q 10%)
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym  
prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i  
wynosi raz na 100 lat (Q 1%)
- Obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na  
którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi  
jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2 %)
- Obszar przeznaczony na lokalizację prześwitu  
bramowego

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŚCIAN

— Granica obszaru objętego planem miejscowym

SKALA 1 : 10 000 POWIĘKSZONA DO SKALI 1 : 5 000





**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Kościana o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie pomiędzy ul. Bączkowskiego, Marcinkowskiego i kanałem Obry**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) Rada Miejska Kościana rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Projekt planu miejscowego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 05 grudnia 2019 roku do 30 grudnia 2019 roku. Uwagi można było składać do dnia 14 stycznia 2020 roku. W ustawowym terminie wniesiono 10 uwag.

1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy: Prześwitu bramowego na planie – nieprostopadły do obowiązującej linii zabudowy.

**rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona**

2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy: Zakazu sytuowania balkonów od strony kanału.

**rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona**

3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy: Nakazu w parterach na całości zabudowy usług. Wniosek o wpis, że istnieje możliwość usług.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** mając na względzie wymagania ład przestrzennego, zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz istniejące zagospodarowanie terenu, ustala się nakaz lokalizacji usług nieuciążliwych w parterach budynków.

4. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy: Wysokości zabudowy 12 m jest zbyt mała przy 3 kondygnacjach (usługi h=3,0 m oraz dachu stromym 30°÷45°).

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** zwiększenie wysokości zabudowy byłoby niekorzystną ingerencją w ład przestrzenny – który winien być podstawą planowania, zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy: Stosowania dwuspadowych lub wielospadowych dachów stromych o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** mając na względzie wymagania ład przestrzenny, zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz istniejące zagospodarowanie terenu, ustala się stosowanie dwuspadowych dachów stromych o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.

6. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy: Pokrycia dachów.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** zmiana pokrycia dachów byłoby niekorzystną ingerencją w ład przestrzenny – który winien być podstawą planowania, zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Celowe jest zatem ustalenie stosowania do pokrycia dachów materiałów o kolorze czerwonym i jego odcieni.

7. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy: § 2 pkt 6 – wyjaśnienia definicji prześwitu bramowego.

**rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona**

8. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy: Zakazu grodzenia od strony kanału.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** mając na względzie wymagania ład przestrzenny, zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz istniejące zagospodarowanie terenu, ustala się zakaz grodzenia terenów od strony terenu ZP. Grodzenie terenu ze względu m.in. na niewielką szerokość terenu, nie dawałaby możliwości prawidłowego wyeksponowania walorów funkcjonalno - przestrzennych i estetycznych planowanej zabudowy. Powierzchnia biologicznie czynna pomiędzy wyznaczoną linią zabudowy, a granicą działki i dalej ku wyznaczonemu terenowi ZP ma tworzyć spójny system przyrodniczy. Zagospodarowanie terenu ZP służyć ma mieszkańcom ze względu na walory przestrzenne.

9. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy: Dostępności komunikacyjnej terenów z przyległych terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** uwaga jest bezprzedmiotowa. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala dostępność komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

10. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy: § 14 pkt 3 – szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** uwaga jest bezprzedmiotowa. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 2. Projekt planu miejscowego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 18 lutego 2021 roku do 11 marca 2021 roku. Uwagi można było składać do dnia 29 marca 2021 roku. W ustawowym terminie wniesiono 3 uwagi.

1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy: Rozszerzenia terenu elementarnego 1MW o pas o szerokości około 1,2 m na długości około 22,5 m przynależny w chwili obecnej do projektowanej drogi 2KDW.

**rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona**

2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy: Wprowadzenia zapisu do projektu planu w § 9 ust. 1 pkt 9 Powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem podziału działki na potrzeby wydzielenia pasa i o szerokości 1,2 na długości około 22,5 m.

**rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona**

3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Uwaga dotyczy: Wprowadzenia zapisu do projektu planu § 19 W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - uzupełnienie zapisów o ww. uwagi.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ została uwzględniona w części pierwszej i drugiej.

§ 3. Projekt planu miejscowego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 10 czerwca 2021 roku do 01 lipca 2021 roku. Uwagi można było składać do dnia 16 lipca 2021 roku. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag. W związku z czym Rada Miejska Kościana nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Kościana o sposobie realizacji zapisanych  
w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych  
gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Miejska Kościana rozstrzyga, co następuje:

**§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:**

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2. Zgodnie z zasadami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonymi w planie, finansowanie to odbywać się będzie poprzez:**

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) 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) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVI/322/21

Rady Miejskiej Kościana

z dnia 30 września 2021 r.

Załącznik4.gml

**Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) przygotowano dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**

## UZASADNIENIE

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją Uchwały Nr XXIV/257/08 Rady Miejskiej Kościana z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie pomiędzy ul. Bączkowskiego, Marcinkowskiego i kanałem Obry.

2. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu stanowi obszar o powierzchni około 2,2 ha.

3. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.

4. Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, dnia 22 sierpnia 2018 roku ukazało się ogłoszenie w prasie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie pomiędzy ul. Bączkowskiego, Marcinkowskiego i kanałem Obry z możliwością składania wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia i obwieszczenia.

5. Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem o podjęciu uchwały i przystąpieniu do sporządzenia planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

6. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu, pismo znak: WOO-III.411.379.2018.PL.1 z dnia 19.09.2018 r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Kościanie, pismo znak: ON.NS-72/7-10/18 z dnia 24.09.2018 r.

7. Zgodnie z art. 17 pkt 4 ww. ustawy sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Kościan, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy.

8. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

a) uwzględnia wymagania ład przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego,

b) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 5 uchwały, dotyczącym zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

c) nie określa zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez m. in. zapewnienie ochrony powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz alternatywnych źródeł energii, zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową,

e) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także powierzchnię biologicznie czynną,

f) uwzględnia prawo własności do nieruchomości,

g) nie wyznacza obszarów przeznaczonych do funkcjonowania istniejących i planowanych obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

h) uwzględnia potrzeby interesu publicznego ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,

i) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,

j) został sporządzony przy zapewnieniu udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,

k) został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,

l) uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez m. in. ustalenia uchwały dotyczące ochrony wód, ochronę głównego zbiornika wód podziemnych, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych.

9. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz

interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

10. Projekt planu miejscowego przewiduje sytuowanie nowej zabudowy przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego,

b) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,

c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,

d) lokalizowanie nowej zabudowy przy wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego, istniejącej sieci elektroenergetycznej, pobliskich sieci wodociągowych, kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej.

11. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Kościana, uchwalonej uchwałą Nr XXXIV/353/18 Rady Miejskiej Kościana z dnia 28 czerwca 2018 roku, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

12. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja ustaleń planu spowoduje wzrost podatków od nieruchomości, a także nie wpłynie negatywnie na budżet gminy.

13. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Kościana uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.

14. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Kościana uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami.

15. Projekt miejscowego planu został trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu w terminach:

a) od 5 grudnia 2019 roku do 30 grudnia 2019 roku,

b) od 18 lutego 2021 roku do 11 marca 2021 roku,

c) od 10 czerwca 2021 roku do 1 lipca 2021 roku.

16. Dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu odbyła się trzykrotnie w dniach:

a) 10 grudnia 2019 roku o godzinie 9:00, na którą nie przybył nikt zainteresowany,

b) 1 marca 2021 roku o godzinie 12:00, na którą nie przybył nikt zainteresowany,

c) 23 czerwca 2021 roku o godzinie 9:00, na którą nie przybył nikt zainteresowany.

17. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, tj.:

a) do dnia 14 stycznia 2020 roku wniesiono 10 uwag,

b) do dnia 29 marca 2021 roku wniesiono 3 uwagi,

c) do dnia 16 lipca 2021 roku nie wniesiono uwag.

Burmistrz Miasta Kościana złożone uwagi rozstrzygnął w ustawowym terminie.

18. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Miejskiej Kościana projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kościanie pomiędzy ul. Bączkowskiego, Marcinkowskiego i kanałem Obry.

19. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

Burmistrz Miasta Kościana

**Piotr Ruszkiewicz**