

B.6723.03.2024

Gmina Kościan
ul. Młyńska 15
64-000 Kościan

Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 30 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977) informuję, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – Uchwała XII/116/19 Rady Gminy Kościan z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Nowy Dąbiec:

- dz. nr ewid. 67/1 przeznaczona **jest pod tereny drogi lokalnej (KD-L)**,

Jednocześnie wskazuję, że szczegółowe przeznaczenie terenu dla przedmiotowych działek przedstawione zostało w załączonym odpisie tekstu planu, który stanowi integralną część przedmiotowego wypisu.

WÓJT
GMINY KOŚCIAN
Andrzej Przybyła

Otrzymują:

1. Adresat
2. Aa

z dnia 27 listopada 2019 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Nowy Dębiec.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.) i art. 20 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), a także w związku z uchwałą Nr XXXIX/495/18 Rady Gminy Kościan z dnia 19 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Nowy Dębiec, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościan zatwierdzonego uchwałą Nr XXIV/309/17 Rady Gminy Kościan z dnia 2 marca 2017 r., Rada Gminy Kościan uchwala, co następuje:

Rozdział I.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa załącznik graficzny, zatytułowany „MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla obszaru położonego w obrębie wsi Nowy Dębiec”, opracowany w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1.
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2.
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ochrona interesów prywatnych i publicznych, uporządkowanie terenu i podniesienie walorów estetycznych i ekonomicznych, co korzystnie wpłynie na wizerunek gminy Kościan. Przedmiotem ustaleń planu jest usystematyzowanie istniejącej zabudowy oraz wprowadzenie dodatkowych terenów z uregulowaniem infrastruktury technicznej.

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

- 1) uchwale - rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 2) planie - rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linie ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się 1,50m realizację infrastruktury technicznej oraz wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą i przeważającą /powyżej 50%/ formą wykorzystania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym - przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w sposób określony w ustaleniach planu;
- 6) wysokości zabudowy - wysokość budynku mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od średniego poziomu terenu (przed głównym wejściem do budynku) do głównej kalenicy obiektu w przypadku dachu stromego lub gzymsu w przypadku dachu płaskiego;
- 7) urządzeniach infrastruktury technicznej - rozumie się przez to sieci i urządzenia wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne, linie telesterownicze, (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje transformatorowo - rozdzielcze, rozdzielcze, stacje redukcyjno - pomiarowe (infrastruktura techniczna kubaturowa), komunikacji kołowej

Zgodność kserokopii z oryginałem
stwierdzam

INSPEKTOR
ds. planowania przestrzennego

2024-04-11

Marcin Nadobnik

- i pieszej, niezbędne do obsługi danego terenu, sieci i urządzenia dla energii z odnawialnych źródeł energii zgodne z przepisami odrębnymi;
- 8) zieleni - należy przez to rozumieć nieutwardzony teren o nawierzchni gruntowej, biologicznie czynnej, pokryty nasadzeniami w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
 - 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) tereny zabudowy budynkami rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **"Mr"**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **"MN"**;
 - 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **"U"**;
 - 4) tereny zabudowy usługowej z możliwością sytuowania budynku rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **"U/Mr"**;
 - 5) tereny zabudowy budynkami rekreacji indywidualnej z możliwością prowadzenia usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **"Mr/U"**;
 - 6) tereny zieleni urządzonej z prawem prowadzenia usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **"ZP/U"**;
 - 7) tereny komunikacji - parking oraz zieleń urządzona, oznaczone na rysunku planu symbolem **"KS/ZP"**;
 - 8) tereny infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczone na rysunku planu symbolem **"W"**;
 - 9) tereny komunikacji publicznej - droga gminna klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem **"Kdd"**;
 - 10) tereny komunikacji publicznej - ciąg pieszo - jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem **"KP"**;
 - 11) tereny komunikacji - droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem **"KDw"**. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

Rozdział II.

ZASADY OGÓLNE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Obszar planu położony jest w granicach:
 - 1) Obszaru Chronionego Krajobrazu „Krzywińsko - Osieckiego wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna - Góra”.
 - 2) Obszaru Natura 2000 - "Zbiornik Wonieść" KOD: PLB300005.
 - 3) Regionu wodnego Warty w jednolitej części wód podziemnych JCWPd: nr 70 (kod PL_GW_60_00_70).
 - 4) Krajowej drogi migracji, rozprzestrzeniania i wymiany genetycznej organizmów żywych. Obowiązują zakazy, nakazy, zapewnienia i obowiązki ustalone przepisami szczególnymi i odrębnymi.
2. Ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych, zabezpieczających wody podziemne przed zanieczyszczeniem (dot. ujęć wód, obszarów i zbiorników zasobowych wód podziemnych itp.).
3. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz podziemnych.
4. Zabezpieczyć środowisko gruntowo - wodne przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi.

Zgodność z przepisami i dyktandem
starosty

Koscian, dnia 2024-04-11

INSPEKTOR
ds. planowania przestrzennego

Marcin Nadobnik

5. Oddziaływanie związane z projektowanym sposobem zagospodarowania terenu oraz związane z eksploatacją instalacji powodującą wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

6. Do celów grzewczych ustala się stosowanie paliwa gazowego, ciekłego, energii elektrycznej lub źródeł energii odnawialnej w celu ograniczenia potencjalnych emisji zanieczyszczeń pyłowych.

7. Ustala się zastosowanie odpowiedniej wysokości emitorów zanieczyszczeń do powietrza wraz z urządzeniami ograniczającymi emisję substancji do powietrza.

8. Zakazuje się realizacji prac trwale naruszających stosunki gruntowo - wodne.

9. Ustala się zachowanie ochrony przed hałasem poprzez zapewnienie jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, a w szczególności poprzez utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach szczególnych. W przypadku terenów podlegających ochronie akustycznej należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe, określone w przepisach odrębnych warunki akustyczne. Na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami „MN” - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami „Mr” - jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych, na terenach jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami „Mr/U” - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowo-usługowych oraz na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem „U/Mr” - jak dla usługowo - rekreacyjno - wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Na obszarze planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Dębiec Nowy st. 1AZP 61-25/303 - grodzisko z okresu wczesnego średniowiecza wpisane do rejestru zabytków pod nr 1329/A decyzją z dnia 11.12.1971 r. Zakres ochrony określają przepisy odrębne. Na terenie grodziska oraz w jego strefie ochronnej obowiązuje zakaz prowadzenia jakiejkolwiek działalności inwestycyjnej.

§ 6. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się przestrzenią publiczną tereny komunikacji, parkingi, zieleń urządzona, tereny część terenów usług.

2. Przestrzenie publicznie i ogólnodostępne winny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, zielenią, itp.

§ 7. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. W pobliżu przedmiotowego terenu przebiega gazociąg w/c relacji Krobia - Grodzisk, DN 350, ciśnienie 6,3 MPa, rok budowy 1982. Strefa kontrolowana dla przedmiotowego gazociągu zgodna z przepisami odrębnymi. Wszystkie zbliżenia z przedmiotowym gazociągiem uzgodnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Lokalizacja obiektów o wysokości równej i większej niż 50m npt podlega zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Dostępność komunikacyjna dla obszaru objętego planem z przyległych do planu dróg publicznych.

2. Ustala się możliwość realizacji dojazdów i dojazdów dla inwestycji w zakresie ustaleń, w obszarze planu, w nawiązaniu do zewnętrznego systemu komunikacji.

3. W obrębie obszaru objętego planem należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych lub garażowych, zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów/pojazdów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:

1) Minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal w przypadku istniejących obiektów i 2 miejsca postojowe na jeden lokal w przypadku nowo powstałych obiektów dla terenów oznaczonych symbolami "33-35MN", "1-4Mr/U", "6Mr/U", "8-12Mr/U" oraz „13-32Mr”;

2) Minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal dla terenów oznaczonych symbolem "7Mr”;

3) w przypadku obiektów i lokali usługowych: min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej;

Zgodność kserokopii z oryginałem
stwierdzam

INSPEKTOR
ds. planowania przestrzennego

2024 -04- 11

Kościan, dnia

4. Ustala się zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Ustala się docelowo realizację pełnego zakresu uzbrojenia terenu: w sieci kanalizacyjną, wodociągową, gazową, energetyczną, telekomunikacyjną i inne wg potrzeb - poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych systemów infrastruktury technicznej.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele socjalno - bytowe i produkcyjne, poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci. Dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć w przypadku braku sieci wodociągowej do czasu jej realizacji;
- 2) docelowo ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do projektowanej kanalizacji;
- 3) działki pod zabudowę uzbroić w indywidualne przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej; dopuszcza się, jako rozwiązanie tymczasowe, odprowadzanie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych - do czasu objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną; ścieki ze zbiorników będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków;
- 4) kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych z placów, parkingów oraz oczyszczanie ich - zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) w obrębie obszaru objętego planem należy zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające swobodny dojazd dla jednostek straży pożarnej oraz warunki do prowadzenia działań ratowniczych.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się dostawę gazu na cele socjalno - bytowe poprzez budowę sieci gazowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
- 2) Zezwala się na lokalizację obiektów celu publicznego i/lub indywidualnego zaopatrzenia w gaz. Lokalizacje obiektów spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych.
- 3) zachować strefy kontrolowane dla gazociągów układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną zapewnić przez istniejącą infrastrukturę energetyczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci. Dopuszcza się rozwiązania własne/lokalne, również z źródeł energii odnawialnej.
- 2) ustala się sytuowanie dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki w granicy terenu objętego planem, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej - w tym budowę stacji transformatorowej, siłowni wiatrowej czy urządzeń fotowoltaicznych na potrzeby własne; zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) zasilanie energetyczne obiektów budowlanych realizować doziemnymi kablami.
- 4) możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej linii elektroenergetycznej.
- 5) należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu. Uwzględnić pasy technologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.
- 6) zapewnić swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji:

Zgodność kserokopii z oryginałem
świadczam

INSPEKTOR
ds. planowania przestrzennego

2024-04-11

Kościan, dnia

Marcin Nadobnik

- 1) Możliwość kompleksowej realizacji sieci teletechnicznej zapewniającej pełną obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy, także poza tymi obszarami.
- 2) Budowa i rozbudowa telekomunikacyjnych linii i sieci radiowych, wraz z niezbędnymi obiektami i antenami linii radiowych, stacji bazowych telefonii komórkowej i linii radiowych łączących te stacje, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie środowiska, w tym szczególnie w zakresie ochrony ludności przed wpływami promieniowania.
- 3) Zapewnić dostęp do urządzeń i sieci w trybach zwykłej eksploatacji, jak i trybie awaryjnym.
- 4) Zachować odpowiednie strefy i odległości ujęte w stosownych normach i przepisach dot. teletechnicznych sieci podziemnych i nadziemnych.
- 5) Możliwość zmiany sieci nadziemnej na podziemną.
- 6) Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci.
- 7) Dopuszcza się możliwość budowy wyłącznie linii kablowych doziemnych telekomunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci.

6. Zasady w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

- 1) Nie zezwala się na stosowanie w celach grzewczych paliw wysokoemisyjnych.
- 2) Preferowanymi czynnikami grzewczymi są: gaz, olej, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii oraz inne paliwa niskoemisyjne;
- 3) Zezwala się na lokalizację wolnostojących obiektów grzewczych przystosowanych do spalania paliw niskoemisyjnych. Lokalizacje obiektów spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych.

7. Zasady gospodarki **odpadami**:

- 1) Wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia, segregacji i zagospodarowania odpadów komunalnych.
- 2) Gromadzenie i zagospodarowanie odpadów oprzeć na istniejącym systemie oczyszczania gminy.
- 3) Ustala się gromadzenie odpadów w indywidualnych zamykanych pojemnikach, zlokalizowanych w granicach obszarów funkcjonalnych.
- 4) Gospodarkę odpadami należy rozwiązywać zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości:

1. Wydzielanie działek z bezpośrednim lub pośrednim - poprzez dojazd, dostępem do drogi publicznej.
2. Ustala się wydzielenie działek pod lokalizację dojazdów lub dla urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb i zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się scalanie i/lub podział nieruchomości celem uregulowania własności i granic.
4. Sposób podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale III.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu. Nie podejmuje się ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 12. Dla terenów zabudowy budynkami rekreacji indywidualnej z możliwością prowadzenia usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem „1-4Mr/U”, „6Mr/U” i „8-12Mr/U”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacyjna.

Zgodność kserokopii z oryginałem
stwierdzam

Kościan, dnia

2024 - 04 - 11

INSPEKTOR
ds. planowania przestrzennego

Marcin Nadobnik

2. Przeznaczenie uzupełniające: usługi w zakresie rekreacji i wypoczynku, zieleń urządzona, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej; dojazdy; obiekty gospodarcze i garażowe.

3. Dopuszcza się wynajmem obiektów letniskowych.

4. Nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.

5. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1, 1.

6. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 15% całkowitej powierzchni działki.

7. Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 55%.

8. Charakterystyka – budynki rekreacji indywidualnej i usługowe:

a) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,00m; wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki do głównego okapu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – do 6,00m;

b) geometria dachu – dowolna;

9. Charakterystyka – budynki gospodarcze i garaż:

a) geometria dachu – dowolna;

b) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna do 6,00 m w przypadku dachu spadowego, do 4,00m w przypadku dachu płaskiego;

10. Możliwość lokalizacji budynków w granicy lub 1,50m od granicy działki budowlanej;

11. Zasady podziału terenu na działki:

a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;

b) charakterystyka działek:

- powierzchnia: od ok. 100 m² do ok. 1900 m²,

- szerokość frontu: min. 4,00 m.

12. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej jednostek bilansowych: „49-51KDd”, „77-88KDd”, „89-95KP” i „97-101KDw”.

§ 13. Dla terenów zabudowy rekreacyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolem „7Mr”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe: budynki rekreacji indywidualnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej; dojazdy; obiekty gospodarcze i garażowe.

3. Nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,0.

5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 20% całkowitej powierzchni działki.

6. Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 50%.

7. Plan ustala możliwość usytuowania na działce budynków rekreacji indywidualnej jedno lub wielolokalowych oraz budynków gospodarczych i garażowych.

8. Dopuszcza się wynajmem lokali obiektów letniskowych.

9. Charakterystyka – budynki rekreacji indywidualnej:

a) wysokość: maksymalna wysokość w kalenicy 10,00 m;

b) geometria dachu – dowolna;

Zgodność kserokopii z oryginałem
stwierdzam

Kościan, dnia 2024-04-11

INSPEKTOR
ds. planowania przestrzennego

Marcin Nadobnik

10. Charakterystyka – budynki gospodarcze i garaże:

- a) geometria dachu – dowolna;
- b) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna do 6,00 m w przypadku dachu spadowego, do 4,00m w przypadku dachu płaskiego;
- c) usytuowanie – możliwość lokalizacji budynków w granicy lub 1,50m od granicy działki budowlanej;

11. Zasady podziału terenu na działki:

- a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
- b) charakterystyka działek:
 - powierzchnia dla jednostek oznaczonych symbolami bilansowymi „5Mr” i „7Mr” od ok. 500 m² do ok. 1780 m²,
 - szerokość frontu: nie ustala się minimalnej szerokości frontu.

12. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej jednostek bilansowych: „78KDd”, „80KDd”, „89KP” i „97KDw”.

§ 14. Dla terenów zabudowy budynkami rekreacji indywidualnej oznaczonych na rysunku planu symbolem „13-32Mr”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1. Przeznaczenie podstawowe: budynki rekreacji indywidualnej.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzone, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej; dojazdy; obiekty gospodarcze i garażowe.
- 3. Nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.
- 4. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,0.
- 5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 25% całkowitej powierzchni działki.
- 6. Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 46% całkowitej powierzchni działki.
- 7. Plan ustala możliwość usytuowania na działce budynku rekreacyjnego wolnostojącego oraz gospodarczego i garażu.

8. Charakterystyka – budynki rekreacji indywidualnej:

- a) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,00m; wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki do głównego okapu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – do 6,00m;
- b) geometria dachu – dowolna;

9. Charakterystyka – budynki gospodarcze i garaż:

- a) geometria dachu – dowolna;
- b) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna do 6,00 m w przypadku dachu spadowego, do 4,00 m w przypadku dachu płaskiego;
- c) usytuowanie – możliwość lokalizacji budynków w granicy lub 1,50 m od granicy działki budowlanej;

10. Zakaz realizacji więcej niż jednego budynku rekreacyjnego na działce budowlanej.

11. Zasady podziału terenu na działki:

- a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
- b) charakterystyka działek:
 - powierzchnia dla jednostek oznaczonych symbolami bilansowymi „13-32Mr” od ok. 150 m² do ok. 1130 m²,
 - szerokość frontu: min. 5,00 m.

Zgodność kserokopii z oryginałem
stwierdzam

2024 -04- 11

Kościan dnia

INSPEKTOR
ds. planowania przestrzennego

Marcin Nadobnik

12. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej jednostek bilansowych: „51-58KDd” i „61-76KDd”.

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „33MN”, „34MN” i „35MN” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące terenu – zieleń urządzonej, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej; dojazdy; obiekty gospodarcze i garażowe.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 5,00 m i 6,00 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,0.
5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 40% całkowitej powierzchni działki.
6. Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 35%.
7. Możliwość usytuowania na działce budynku jednorodzinnego, gospodarczego i garażu.
8. Charakterystyka – budynki mieszkalne jednorodzinne:
 - a) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 10,00m; wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki do głównego okapu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – do 6,00m;
 - b) geometria dachu – dowolna.
9. Charakterystyka – budynki gospodarcze, gospodarcze oraz garaż:
 - a) geometria dachu – dowolna;
 - b) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna, do 6,00m w przypadku dachu spadowego, do 4,00m w przypadku dachu płaskiego;
 - c) usytuowanie – możliwość lokalizacji budynków w granicy lub 1,50m od granicy działki budowlanej;
10. Zasady podziału terenu na działki:
 - a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
 - b) charakterystyka nowo wydzielonych działek:
 - powierzchnia: od 250 m² do 2150 m²,
 - szerokość frontu: min. 8,80 m,
11. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami „49KDd” i „57-60KDd”.

§ 16. Dla terenów zabudowy usługowej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „36-44U”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa usługowa w zakresie form wypoczynku, hotelarstwa, agroturystyki, turystyki, rekreacji, gastronomii i handlu, tymczasowe obiekty usługowo - handlowe. Dla jednostki 44U dodatkowo zabudowa usługowa w zakresie usług opiekuńczych;
2. Przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące terenu – zieleń urządzonej, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; obiekty garażowe, gospodarcze, dojazdy; urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
3. Plan ustala możliwość usytuowania na działce budynków usługowych, gospodarczych i garaży;
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

Zgodność kserokopii z oryginałem
stwierdzam

Kościan, dnia 2024-04-11

INSPEKTOR
ds. planowania przestrzennego

Marcin Nadobnik

5. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,0;

6. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 20% całkowitej powierzchni działki;

7. Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 40%;

8. Charakterystyka – budynki usługowe:

a) wysokość: maksymalna wysokość 10,00m;

b) geometria dachu – dowolna.

9. Charakterystyka – budynki gospodarcze, garażowe:

a) geometria dachu – dowolna;

b) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna, do 6,00m w przypadku dachu stromego, do 4,00m w przypadku dachu płaskiego;

10. Zasady podziału terenu na działki:

a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;

b) charakterystyka nowo wydzielonych działek:

- powierzchnia: od 200,0 m² do 5500,0 m²,

- szerokość frontu: min. 12,5 m.

11. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami „49KDd”, „51KDd”, „57KDd”, „69-70KDd”, „80-82KDd”, „89KP”, „92KP” i „97KDw”.

§ 17. Dla terenów zabudowy usługowej z możliwością sytuowania budynku rekreacji, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „102U/Mr”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa usługowa zabudowa usługowa w zakresie form wypoczynku, hotelarstwa, agroturystyki, turystyki, gastronomii i handlu, z możliwością sytuowania lokalu lub budynku rekreacji indywidualnej;

2. Przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące terenu – budynki rekreacji, zieleń urządzona, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; obiekty garażowe, gospodarcze, dojazdy; urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3. Plan ustala możliwość usytuowania na działce budynków usługowych, rekreacji, gospodarczych i garażu;

4. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 5,00m i 6,00m, zgodnie z rysunkiem planu;

5. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,0;

6. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 20% całkowitej powierzchni działki;

7. Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 40%;

8. Charakterystyka – budynki usługowe:

a) wysokość: maksymalna wysokość w kalenicy 10,00m;

b) geometria dachu – dowolna.

9. Charakterystyka – budynki rekreacji:

a) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,00m; wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki do głównego okapu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – do 6,00m;

b) geometria dachu – dowolna;

10. Charakterystyka – budynki gospodarcze, garażowe:

a) geometria dachu – dowolna;

Zgodność kserokopii z oryginałem
stwierdzam

INSPEKTOR
ds. planowania przestrzennego

2024-04-11

Kościan dnia

Marcin Nadobnik

b) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna, do 6,00m w przypadku dachu stromego, do 4,00m w przypadku dachu płaskiego;

11. Zasady podziału terenu na działki:

a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;

b) charakterystyka nowo wydzielonych działek:

- powierzchnia: od 350 m² do 1000 m²,
- szerokość frontu: min. 15,00 m.

12. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami „49KDd” i „82KDd”.

§ 18. Dla terenów zieleni urządzonej z prawem prowadzenia usług, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „45ZP/U”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny zieleni urządzonej z prawem prowadzenia usług;

2. Przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące terenu – zabudowa usługowa w zakresie agroturystyki, turystyki, małej gastronomii, handlu itp., amfiteatr letni, obiekty gospodarcze i garażowe, zieleń urządzona, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; pojazdy; urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 5,00m, zgodnie z rysunkiem planu;

4. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,3;

5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 50% całkowitej powierzchni działki;

6. Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 30%;

7. Charakterystyka budynków:

a) wysokość: do 7,00 m;

b) geometria dachu – dowolna;

8. Zakaz podziału terenu na działki.

9. Teren nasadzony zielenią w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy, pełniące rolę zieleni ozdobnej.

10. Dostępność komunikacyjna z terenów oznaczonych symbolami jednostek bilansowych „49-50KDd” i „89KP”.

§ 19. Dla terenów komunikacji - parking oraz zieleni urządzona, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „46KS/ZP”, ustala się zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny komunikacji - parking,

2. Przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury /place zabaw, przystanek autobusowy, obiekt obsługujący parking/; pojazdy; urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu jednostki bilansowej: 0,0 - 0,15.

4. Powierzchnia obiektów nie większa niż 30% działki;

5. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni jednostki bilansowej 40%.

6. Maksymalna wysokość obiektów - do 5,00m od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy dachu.

zgodnie z oryginałem
zawieszam

INSPEKTOR
ds. planowania przestrzennego

Kościan, dnia

2024-04-11

Marcin Nadobnik

7. Geometria dachu - dowolna.

8. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej jednostek bilansowych oznaczonych symbolami „49KDd”, „51KDd” i „69KDd”.

§ 20. Dla terenów infrastruktury technicznej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „47-48W” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – infrastruktura techniczna;

2. Przeznaczenie uzupełniające i/lub towarzyszące - zieleni urządzonej, obiekty małej architektury, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej oznaczonych na rysunku planu symbolem „49-51KDd”, „81KDd” i „91KP”.

§ 21. Dla terenów komunikacji publicznej - drogi gminne klasy dojazdowej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolami „49-88KDd”, ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny komunikacji publicznej klasy dojazdowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania:

- a) „49KDd” - min. 9,00m max. 22,00m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) „50KDd” - min. 8,00m max. 10,00m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) „51KDd” - min. 9,00m max. 18,00m, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) „52KDd” - min. 10,00m max. 12,00, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) „53-55KDd”, „59-60KDd” - 12,0 m , zgodnie z rysunkiem planu,
- f) „56KDd”, „58KDd”, „62-63KDd”, „67-69KDd” - 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- g) „57KDd” - min. 11,00m max. 13,00m, zgodnie z rysunkiem planu,
- h) „61KDd”, „64-66KDd”, „70KDd” - 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- i) „71KDd” - min. 7,00m max. 14,00m, zgodnie z rysunkiem planu,
- j) „72KDd” - min. 8,0 m, max 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- k) „73KDd” - min. 10,00m max. 13,00m, zgodnie z rysunkiem planu,
- l) „74KDd” - min. 5,0 m, max 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- m) „75KDd” - min. 5,0 m, max 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- n) „76-78KDd”, „81-82KDd”, „87-88KDd” - 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- o) „79KDd”, „85KDd” - 5,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- p) „80KDd”, „83KDd” - 4,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- q) „84KDd” - min. 5,0 m, max 9,00m, zgodnie z rysunkiem planu,
- r) „86KDd” - min. 5,0 m, max 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się lokalizację zjazdów.

5. Stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. Dla terenów komunikacji publicznej – ciąg pieszo-jezdny, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „89-96KP”, ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: ciąg pieszo-jezdny;

Zgodność kserokopii z oryginałem
stwierdzam

INSPEKTOR
ds. planowania przestrzennego

Marcin Nadobnik

2024-04-11

2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) „89KP” - min.6,00m max. 15,00m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) „90-91KP”, „93KP” - 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) „92KP”, „94-96KP” - 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się lokalizację zjazdów.
5. Nakazuje się budowę utwardzonej nawierzchni z materiałów naturalnych.
6. Zakazuje się wprowadzenia płyt betonowych.
7. Utwardzenie nawierzchni ze spadkiem umożliwiającym swobodny spływ wody opadowej do kanalizacji deszczowej.

§ 23. Dla terenów komunikacji droga wewnętrzna, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „97-101KDw”, ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania: 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się lokalizację zjazdów.
5. Nakazuje się budowę utwardzonej nawierzchni z materiałów naturalnych.
6. Zakazuje się wprowadzenia płyt betonowych.
7. Utwardzenie nawierzchni ze spadkiem umożliwiającym swobodny spływ wody opadowej do kanalizacji deszczowej.

Rozdział IV. USTALENIA KOŃCOWE

§ 24. Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 5% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 25. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161) obszar niniejszego planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

§ 26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kościan.

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

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Gminy
Kościan

Jan Szczepaniak

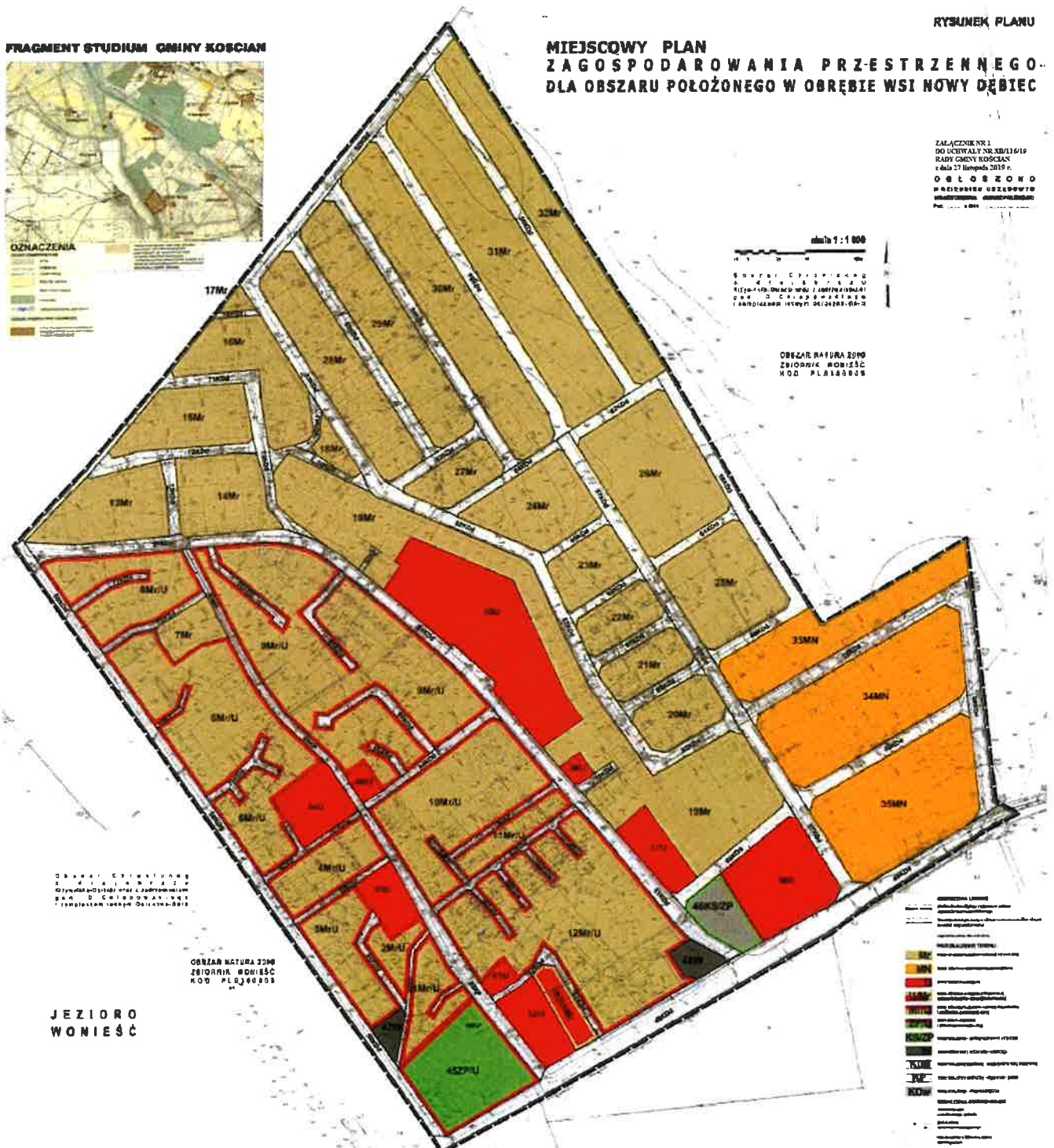
Zgodność kserokopii z oryginałem
stwierdzam

INSPEKTOR
ds. planowania przestrzennego

Kościan, dnia 2024-04-11

Marcin Nadobnik

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XII/116/19
Rady Gminy Kościan
z dnia 27 listopada 2019 r.

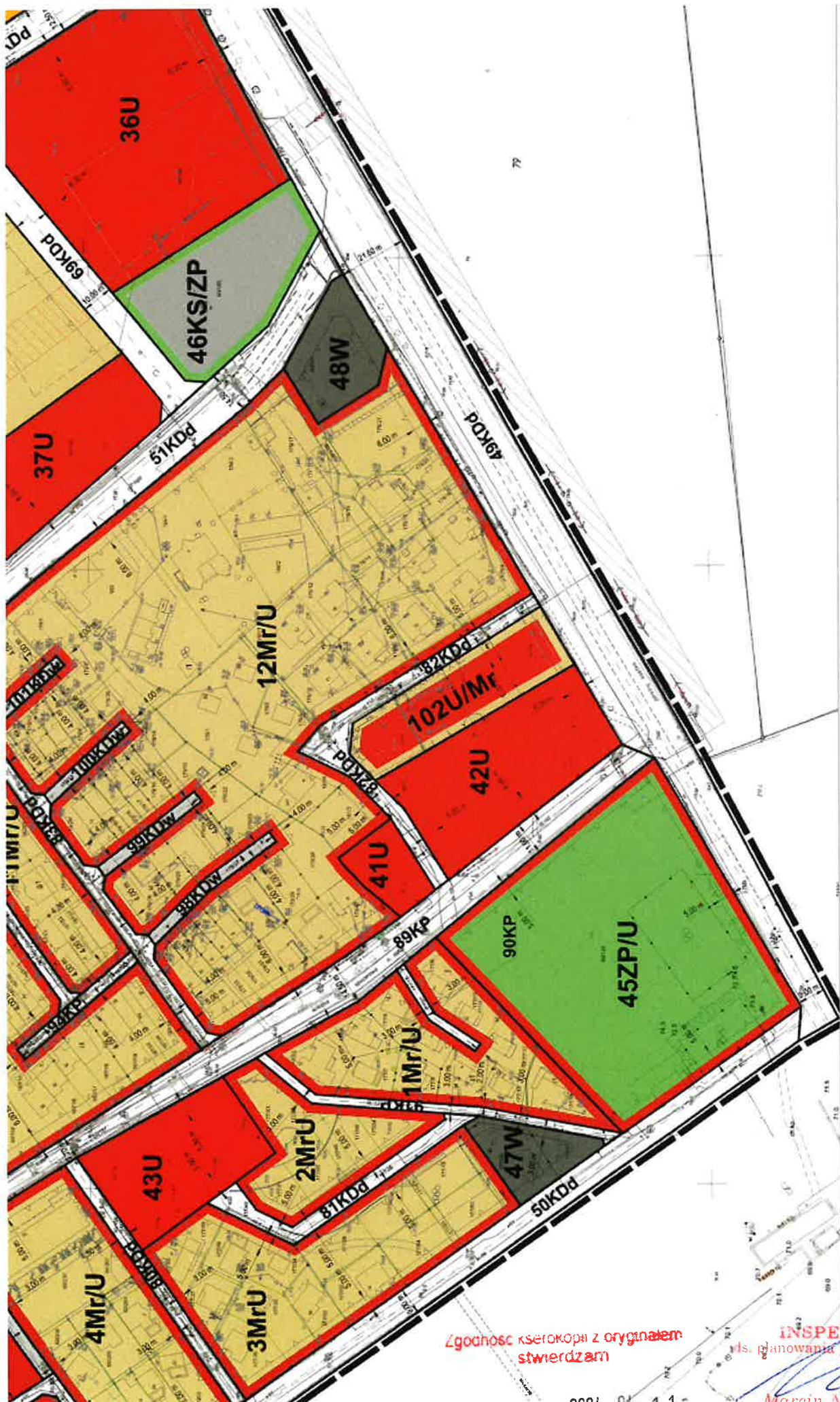


Zgodność kserokopii z oryginałem
stwierdzam

INSPEKTOR
ds. planowania przestrzennego

Marcin Nadobnik

2024-04-11



Zgodność kserokopii z oryginałem
stwierdzam

Kościan, dnia 2024-04-11

INSPEKTOR
ds. planowania przestrzennego

Marcin Nadobnik

