

1726

UCHWAŁA Nr XXV/240/2009 RADY GMINY KOŚCIAN

z dnia 25 marca 2009 r.

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 2008 r. 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, uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§1. 1. Uchwała 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 odrębnymi, 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 przeciwległych 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 tworzyw sztucznych.
 3. Miejsca gromadzenia odpadów powinny być wydzielone, wkomponowane w zieleni 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 28.09.2001 r. – ważna do 28.09.2010 r.
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 ceglonym lub grafitowym;
 - c) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy;
 - d) adaptuje się w planie budynku 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 przekładników i innych urządzeń telefonii komórkowej.
- 56.** 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.
- 57.** 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.
- 58.** 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.
- 59.** 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 wydzielenie 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 przekazników 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 zamkniętych 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) zieleń 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. 6,00 m.

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) Uzupełniająca:
 - a) adaptuje się w planie istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - b) zieleń 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 jednorodzinną; 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) Uzupełniająca:
 - a) dopuszcza się lokale mieszkalne w obrębie zabudowy produkcyjno – usługowej;
 - b) zieleń 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) 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) 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 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 – 15,00 m.
- 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.

Przewodniczący
Rady Gminy Kościan
(-) Jan Szczepaniak

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXV/240/2009
Rady Gminy Kościan
z dnia 25 marca 2009 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY KOŚCIAN**

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie wsi Sierakowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Kościan po zapoznaniu się z wykazem uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie wsi Sierakowo oraz Rozstrzygnięciem Wójta Gminy Kościan ustala co następuje:

§1. Stwierdza się konieczność wprowadzenia zmian zgodnie z Rozstrzygnięciem Wójta z dnia 18.03.2009 r. uwzględnionym w tabeli „Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do

publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” .

§2. W wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu i wprowadzenia zmian, nie stwierdza się konieczności ponawiania czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załączniki:

1. Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kościan z dnia 18.03.2009 r.
2. Tabela „Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

ROZSTRZYGNIĘCIE WÓJTA GMINY KOŚCIAN Z DNIA 18.03.2009 R.

w sprawie: rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie wsi Sierakowo

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Wójt Gminy Kościan po zapoznaniu się z uwagami wniesionymi podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie wsi Sierakowo, rozstrzyga o uwzględnieniu tych uwag w następujący sposób:

1. Zmienia się ustalenia treści projektu uchwały zgodnie z uwagami i ich rozstrzygnięciem.
2. Wprowadza się korektę projektu rysunku planu zgodnie z uwagami i ich rozstrzygnięciem.

Wprowadzenie ww. zmian do projektu planu nie wymaga ponawiania czynności zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie wsi Sierakowo

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której	Rozstrzygnięcie uwag w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr XXV/240/09 z dnia 25.03.2009r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	25.02.2009r.	Marcin Nadobnik Urząd Gminy Kościan	dla jednostki bilansowej 3U i 5U rozszerzyć zapisy w tekście projektu planu umożliwiające wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	162, 176/3, 177, 178.	tereny zabudowy usługowej	likwidacja jednostki bilansowej 3U i 5U dla powiększenia jednostki 1MN/U i 2MN/U	-	zgodnie z rozstrzygnięciem Wójta	-	zmiana zapisu i rysunku projektu planu nie wymaga powtórnych uzgodnień korekta projektu tekstu uchwały oraz rysunku planu polega na likwidacji jednostek 3U i 5U

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXV/240/09
Rady Gminy Kościan
z dnia 25 marca 2009 r.

ROZSTRZYGNIECIE
RADY GMINY KOŚCIAN

w sprawie sposobu realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie wsi Sierakowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Gminy Kościan określa następujący sposób realizacji infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1998 r. o

samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 591) zadania własne gminy.

§2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Realizowane będzie zbrojenie i dozbrojenie terenu zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie.
2. Wydatki na poszczególne zadania realizacji zbrojenia terenu będą wymagały zabezpieczenia środków finansowych

w budżecie gminy pochodzących z dochodów własnych gminy i innych źródeł.

3. Poszczególne zadania będą realizowane siłami własnymi gminy z dopuszczeniem realizacji sił zewnętrznych.
4. W każdym przypadku wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie – Prawo zamówień publicznych.

§3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Powyższe zadania finansowane będą ze środków krajowych i unijnych. Środki krajowe pochodzą będą ze środków własnych gminy i budżetu państwa, funduszy i dotacji celowych, pożyczek i kredytów, środków instytucji pozabudżetowych.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- a) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie

partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

- b) wydatki z budżetu gminy,
- c) współ finansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - dotacji unijnych,
 - dotacji samorządu województwa,
 - dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - kredytów i pożyczek bankowych,
 - innych środków zewnętrznych.
2. Dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
3. Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawie planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

1727

UCHWAŁA Nr XXV/241/2009 RADY GMINY KOŚCIAN

z dnia 25 marca 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy techniczno – produkcyjnej (tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług) w obrębie wsi Widziszewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 142 poz. 15912001 r. z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717ze zmianami), a także w związku z uchwałą Nr XV/140/08 Rady Gminy Kościan z dnia 7 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy techniczno – produkcyjnej (tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług) w obrębie wsi Widziszewo, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościan zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/301/02 Rady Gminy Kościan z dnia 21 marca 2002 r. ze zmianą, uchwała się co następuje:

ROZDZIAŁ I Ustalenia ogólne

§1. 1. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa załącznik graficzny, zatytułowany „MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla terenów zabudowy techniczno – produkcyjnej (tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług) w obrębie wsi Widziszewo”, opracowany w skali 1:2000, zwany dalej rysunkiem planu.

Obszar objęty mpzp zawiera działki o nr ewidencyjnych: 42/1, 42/4, 42/6 i 43/2.

2. Integralną częścią uchwały jest: