



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 24 sierpnia 2016 r.

Poz. 5119

UCHWAŁA NR XIX/223/16 RADY GMINY KOŚCIAN

z dnia 18 sierpnia 2016 r.

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Kokorzyn.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) w związku z Uchwałą nr IX/111/15 Rady Gminy Kościan z dnia 08 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Kokorzyn, Rada Gminy Kościan uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Kokorzyn zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościan.

2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) Rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kościan o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kościan 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. granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 2. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy**- należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się realizację okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i spoczników dla osób niepełnosprawnych;
- 2) **powierzchni zabudowy**- należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię terenu;
- 3) **dachu płaskim**- należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 4) **dachu stromym**- należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 12° do 45°;

- 5) **intensywności zabudowy**- należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzonych po obrysach ścian zewnętrznych;
- 7) **ogrodzeniu ażurowym**- należy przez to rozumieć, ogrodzenie w którym udział powierzchni ażurowej wynosi min. 70%;
- 8) **teren**- należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywanej działalności;
- 10) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 11) **urządzeniu reklamowym** - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U, 2MN/U;
- 2) tereny dróg publicznych dojazdowych oznaczony na rysunku planu symbolem 1 KDD;

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

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW,
- 3) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem zachowania dotychczasowej odległości od granicy pasa drogowego;
- 4) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych od strony dróg publicznych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych, urządzeń reklamowych oraz wolnostojących obiektów przeznaczonych do ekspozycji sztyldów;

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

- 1) nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) nakaz zastosowania odpowiednich środków technicznych, zabezpieczających wody podziemne przed zanieczyszczeniem w stosunku do obszaru najwyższej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”;
- 3) nakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nośników niepowodujących nadmiernej emisji zanieczyszczeń, takich jak: olej opałowy, gaz, energia elektryczna, oraz energii z odnawialnych źródeł energii, oraz wyposażanie obiektów w źródła ciepła, które charakteryzować się będą wysoką sprawnością spalania;
- 4) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budowli hydrotechnicznych i urządzeń melioracji wodnej,
- 6) nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi tj:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem 1MN/U, 2MN/U: jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo- usługowe;

b) zakaz lokalizacji źródeł hałasu, przekraczających dopuszczalne standardy akustyczne w środowisku;

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) cały teren objęty planem objęty jest strefą ochrony archeologicznej „W” – przedmiotem ochrony w archeologicznej strefie konserwatorskiej są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka;
- 2) na stanowisku archeologicznym Kokorzyn st. 2 AZP 59-24/49 zlokalizowane jest cmentarzysko z okresów wpływów rzymskich ujęte w wykazie wojewódzkiej ewidencji zabytków i podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) wykaz obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków: dawny czworak z 2 poł. XIX w. – budynek mieszkalny nr 10 – na podejmowanie jakichkolwiek robót budowlanych przy obiekcie ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków należy uzyskać pozwolenie właściwego organu w uzgodnieniu z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków;

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

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Kościan – Śrem nr 27/2001/p z dnia 28.09.2001 r.;
- 2) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu ustaleń wynikających z występowania stanowiska archeologicznego Kokorzyn st. 2 AZP 59-24/49;
- 3) nakaz ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem z uwagi na położenie terenu w zasięgu GZWP – Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”;
- 4) w granicach opracowania planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz na osuwanie się mas ziemnych;

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

- 1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie wydzielania działek dla urządzeń infrastruktury technicznej i sieci infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

- 1) nakaz zgłaszania wszelkich obiektów o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił zbrojnych RP, – przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;

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

- 1) dla terenów komunikacji:
 - a) ustala się drogę publiczną klasy dojazdowej KDD, oraz powiązanie jej z zewnętrznym układem komunikacyjnym zlokalizowanym poza obszarem planu;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
 - c) dopuszczenie sytuowania dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie sieci wodociągowej w granicach działek budowlanych i dróg;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

- a) odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) dopuszczenie sytuowania dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji sanitarnej w granicach działek budowlanych i dróg;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
 - b) dopuszczenie sytuowania dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji deszczowej w granicach działek budowlanych i dróg;
 - c) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnych działek budowlanych, w tym do celów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:
- a) zaopatrzenie obiektów z istniejących sieci gazowych;
 - b) dopuszczenie sytuowania dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie sieci gazowych w granicach działek budowlanych i dróg;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie obiektów z istniejących sieci elektroenergetycznych;
 - b) dopuszczenie sytuowania dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie sieci elektroenergetycznych w granicach działek budowlanych i dróg;
 - c) dopuszczenie lokalizacji kubaturowych i słupowych stacji transformatorowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia telekomunikacji:
- a) zaopatrzenie obiektów z istniejących sieci teletechnicznych i światłowodowych;
 - b) dopuszczenie sytuowania dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji w granicach działek budowlanych i dróg;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: nakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nośników niepowodujących nadmiernej emisji zanieczyszczeń, takich jak: olej opałowy, gaz, energia elektryczna, oraz energii z odnawialnych źródeł energii, oraz wyposażanie obiektów w źródła ciepła, które charakteryzować się będą wysoką sprawnością spalania;
- 9) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, remontów, rozbiórek istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia odpadów i ich dalszego zagospodarowania zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie i przepisami odrębnymi;
- 11) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) nakaz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej 1MN/U, 2MN/U ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dopuszczeniem lokali usługowych, budynków usługowych, oraz budynków gospodarczych i garaży;
- 2) lokalizację zabudowy kubaturowej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania z uwzględnieniem zapisów § 4 pkt. 3;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 0,8;

- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 60%;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – 12,0 m;
 - b) budynków gospodarczych i garaży maksymalna wysokość 6,0 m;
- 8) dopuszczenie budowy kondygnacji podziemnej;
- 9) geometrię dachów: dachy płaskie, strome dwu - lub wielospadowe;
- 10) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży w granicy działki budowlanej,
- 11) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej dwóch miejsc parkingowych na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsce garażowe;
- 12) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej jednego miejsca parkingowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 13) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne w powiązaniu z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

§ 14. Dla terenu dróg publicznych dojazdowych oznaczony na rysunku planu symbolem 1 KDD ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 15. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 5%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kościan.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Kościan
(-) Jan Szczepaniak

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania
Przestrzennego gminy Kościan- wynis



STAROSTA KOŚCIAŃSKI

Arkusze mapy zasadniczej

Skala 1:1000

GN-I.6642.628 .2015



Województwo: Wielkopolskie
Powiat: Kościański
Jednostka ewidencyjna: Gmina Kościan
Ogólna ewidencyjna: Kokorzyń
Arkusz: 398/63,39/62...

Reprodukcja wzbroniona

Niniejsza mapa nie może służyć
do celów projektowych

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego
zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób
geodezyjny i kartograficzny Starosta Kościański
Nazwa materiału zasobu

Identyfikator ewidencyjny materiału
zasobu P.3011.2014.100
Data wykonania kopii 2 up. STAROSTY
13-10-2015 r.

Imię, nazwisko i podpis osoby
Donata Gryniewskiego
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI KOKORZYŃ



GMINA KOŚCIAŃ

-  granica obszaru objętego planem,
stanowiąca jednocześnie strefę
ochrony archeologicznej "W" oraz
stanowiąca archeologicznego Kokorzyń
st. 2 AZP 68-24/48
-  linia rozgraniczająca teren o różnym
przeznaczeniu lub różnym sposobie
zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  tereny zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej oraz zabudowy
usługowej
-  KDD tereny dróg publicznych
dojazdowych
-  obiekty ujęte w wojewódzkiej
evidencji zabytków

Załącznik nr 1
Uchwały Nr XIX/223/16
Rady Gminy Kościan
z dnia 18 sierpnia 2016 r.

SKALA 1:1000



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIX/223/16
Rady Gminy Kościan
z dnia 18 sierpnia 2016 r.

**ROZSTRZYGNIECIE
RADY GMINY KOŚCIAN
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonej do publicznego wglądu zmiany miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Kokorzyn**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778) Rada Gminy Kościan rozstrzyga, co następuje:

Przedmiotowy projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 05.05.2016 r. do 26.05.2016 r. W dniu 10.05.2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 778) uwagi były przyjmowane do dnia 10.06.2016 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Kościan nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIX/223/16

Rady Gminy Kościan

z dnia 18 sierpnia 2016 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY KOŚCIAN**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 778) Rada Gminy Kościan rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r.

o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446) 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 środków.

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 (Dz. U. z 2015 r., poz. 2164).

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w zmianie planu:

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 3) 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.