



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 12 kwietnia 2023 r.

Poz. 3599

UCHWAŁA NR XLIV/531/23 RADY MIEJSKIEJ KOŚCIANA

z dnia 29 marca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "W rejonie ul. Naclawskiej" w Kościanie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XXVI/324/21 Rady Miejskiej Kościana z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "W rejonie ul. Naclawskiej" w Kościanie, po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "W rejonie ul. Naclawskiej" w Kościanie nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościan, Rada Miejska Kościana uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "W rejonie ul. Naclawskiej" w Kościanie, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar położony w rejonie ul. Naclawskiej i ul. Dworcowej w sąsiedztwie linii kolejowej nr 271, którego granice określone zostały na rysunku planu.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zabudowy. Linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zabudowy i na której należy sytuować zewnętrzną ścianę budynków na co najmniej 50% szerokości elewacji frontowych budynków. Linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem;

- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem terenu, na który składa się symbol liczbowy, określający numer porządkowy terenu oraz symbole literowe, określające przeznaczenie terenu;
- 5) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 6) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych, a w przypadku innego obiektu budowlanego maksymalny pionowy wymiar obiektu budowlanego liczony od poziomu terenu przy najniższej położonej części tego obiektu budowlanego do najwyższej położonej części tego obiektu budowlanego.

§ 4. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) symbol terenu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linie wymiarowe [jednostka – m];
- 6) strefa ochronna dla obszaru kolejowego;
- 7) strefa „W„ ochrony archeologicznej;
- 8) przeznaczenie terenu.

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne, które stanowią informacyjne oznaczenia planu:

- 1) obszar objęty koncesją nr 27/2001/Ł z dnia 28.03.2017 na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Kościan-Śrem”;
- 2) obszar i teren górniczy „Kościan S”;
- 3) obszar położony w granicach złoża gazu ziemnego „Kościan S” GZ 7970;
- 4) zabytek ujęty w ewidencji zabytków.

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) dla terenu 1MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dla terenów: 1MW/U, 2MW/U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 3) dla teren: 1U – zabudowa usługowa;
- 4) dla terenu 1KDZ – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 5) dla terenu 1KDW – droga wewnętrzna;
- 6) dla terenu 1IE – infrastruktura techniczna – elektroenergetyka.

2. Na terenach: 1MW, 1MW/U, 2MW/U, 1U, dopuszcza się: dojścia, dojazdy, garaże, parkingi, budynki gospodarcze, zieleń, infrastrukturę techniczną.

§ 6. Ze względu na uwarunkowania, plan nie określa:

- 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) dla terenów MW/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) dla terenu 1MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) dla terenów MW/U, 1U jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz terenów domów opieki społecznej, oraz terenów szpitali w miastach, w przypadku gdy powierzchnia użytkowa budynków przeznaczonych na tego rodzaju usługi będzie przeważać na danym terenie.

§ 9. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę „W„ ochrony archeologicznej, dla której obowiązuje sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami planu, uwzględniający przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są następujące zabytki ujęte w ewidencji zabytków:

- 1) budynek kotłowni z 1882 r. dawnej Cukrowni „Kościan” [1]¹⁾ ;
- 2) budynek administracyjny z lat 1928-1929 dawnej Cukrowni „Kościan” [2].

3. Dla zabytków ujętych w ewidencji zabytków, wymienionych w ust. 2, obowiązują następujące zasady:

- 1) ochronie podlegają: wielkość i bryła budynku, geometria, rodzaj pokrycia dachowego (w przypadku pokrycia historycznego), wygląd elewacji zewnętrznej (w tym jej składowych: historycznej stolarki okiennej, drzwiowej, artykulacji i wystroju elewacji);
- 2) w przypadku koniecznych remontów i adaptacji, bądź wymiany poszczególnych elementów objętych ochroną należy dążyć do ich odtworzenia zgodnie z historycznym pierwowzorem.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenu 1KDZ ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych.

§ 11. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym ustala się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w granicach terenu 1KDZ.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszczenie sytuowania budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1,5 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1,5 stanowiska na 2 pracowników usług albo 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m²; powierzchni użytkowej usług;
- 3) obowiązek realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 5% liczby stanowisk, ustalonych na podstawie pkt 2 lit. b;
- 4) w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby stanowisk jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;
- 5) realizację miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 2, 3:
 - a) w formie urządzenia budowlanego lub samodzielnego obiektu budowlanego lub część innego obiektu budowlanego,
 - b) w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja.

¹⁾ W nawiasie kwadratowym podano liczbę porządkową zabytku w granicach obszaru objętego planem.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, wskazuje się obszar i teren górniczy „Kościan S”.

§ 14. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nie mniejsza niż 900 m²;
- 2) szerokość frontu nie mniejsza niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną.

3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 15. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy obowiązują ograniczenia, o których mowa w ust. 2.

2. W sąsiedztwie linii kolejowej, w tym w strefie ochronnej dla obszaru kolejowej, obowiązują ograniczenia dotyczące usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych, sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego i linii kolejowych.

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

- 1) dla systemu komunikacji obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z drogi 1KDZ lub 1KDW;
- 2) dla systemu infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie koliduje z zagospodarowaniem terenu,
 - b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach obszaru objętego planem, pod warunkiem, że nie kolidują z zagospodarowaniem terenu,
 - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - d) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną,
 - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji,
 - g) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,
 - h) zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii.

§ 17. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 18. 1. Dla terenu 1MW ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Jako uzupełnienie przeznaczenie terenu dopuszcza się realizację funkcji usługowej w parterze budynku mieszkalnego.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 17 m oraz maksymalnie do 4 kondygnacji nadziemnych;

- 2) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12° lub dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 2,5.

4. W zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 900 m².

§ 19. 1. Dla terenów: 1MW/U, 2MW/U, ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 17 m oraz maksymalnie do 4 kondygnacji nadziemnych;
- 2) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 12° lub dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 2,5.

3. W zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 900 m².

§ 20. 1. Dla terenu 1U ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 17 m oraz maksymalnie do 4 kondygnacji nadziemnych;
- 2) dachy strome o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 3,0.

3. W zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 900 m².

§ 21. 1. Dla terenu 1IE ustala się przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

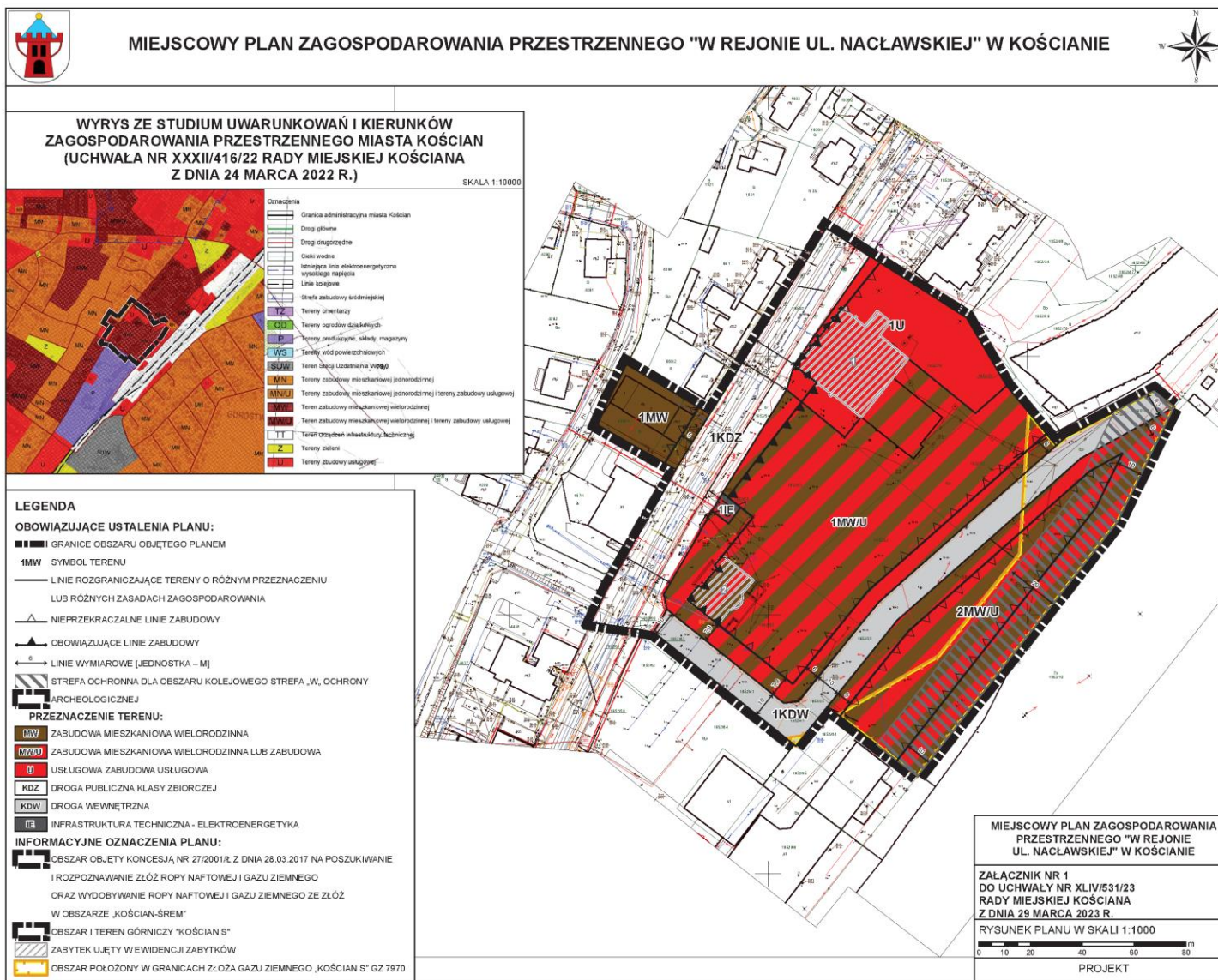
- 1) wysokość zabudowy do 6 m;
- 2) dachy dowolne;
- 3) dopuszczenie powierzchni biologicznie czynnej równej 0% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie powierzchni zabudowy równej 100% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kościana.

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

Przewodniczący Rady
(-) Dawid Olejniczak



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XLIV/531/23
Rady Miejskiej Kościana
z dnia 29 marca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 stycznia 2023 r. do 1 lutego 2023 r. W wyznaczonym terminie składania uwag, tj. do dnia 16 lutego 2023 r. do Urzędu Miejskiego Kościana wpłynęła 1 uwaga w przedmiotowej sprawie, która nie została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Kościana.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska Kościana postanawia nie uwzględnić w całości uwagi z dnia 20 stycznia 2023 r. (data wpływu 23.01.2023), która dotyczy terenu 1MW.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

W uwadze wniesiono o wprowadzenia zapisu w brzmieniu „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem” oraz o usunięcie zapisu o powierzchni biologicznie czynnej lub ograniczenie jej do 1% uzasadniając, że plan nie uwzględnia faktycznego stanu i zagospodarowania terenu 1MW oraz braku możliwości spełnienia tego warunku.

Postulowany zapis dotyczący możliwości wykorzystania terenu w sposób dotychczasowy nie może stanowić ustaleń planu miejscowego, ponieważ wynika wprost z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który brzmi: „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.”. Należy również zaznaczyć, że projekt planu nie wprowadza zapisów dotyczących innego sposobu tymczasowego zagospodarowania terenu 1MW, a zatem możliwe jest wykorzystania terenu w sposób dotychczasowy, zgodnie z art. 35 ww. ustawy.

Zapis dotyczący minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego stanowi obligatoryjne ustalenie planu miejscowego zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 i nie może zostać usunięte. Ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej do 1% przy projektowanym przeznaczeniu terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną nie znajduje żadnego uzasadnienia i umożliwiłoby niemal całościowe utwardzenie terenu niezabudowanego. Należy zaznaczyć, że możliwe jest wykorzystywanie terenu w sposób dotychczasowy i utrzymanie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w istniejącym stanie, jednak w przypadku zmiany przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną konieczne będzie uwzględnienie ustaleń planu miejscowego w projekcie budowlanym i zaprojektowanie minimum 30% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego. Teren biologicznie czynny na działce budowlanej stanowi bardzo ważny element jej zagospodarowanie, odpowiednio urządzony może pełnić rolę zarówno estetyczną, jak i przyrodniczą, umożliwiając vegetację roślinność, czy naturalną retencję wody. Zagospodarowanie działki w formie terenu biologicznie czynnego umożliwia gospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej i pozwala zapobiegać utracie retencyjności terenów nieurbanizowanych. W art. 39 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jest mowa, że „Na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, budynki opieki zdrowotnej (z wyjątkiem przychodni) oraz oświaty i wychowania co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.” Przepis ten wskazuje jak ważną rolę pełnią tereny biologicznie czynne. W projekcie planu dla wszystkich terenów, na których możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dopuszczono maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 50% powierzchni działki budowlanej i adekwatnie do tego wskaźnika, z myślą o zapewnieniu odpowiedniego komfortu życia mieszkańców, przyjęto minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 30% powierzchni działki budowlanej.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XLIV/531/23
Rady Miejskiej Kościana
z dnia 29 marca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska Kościana zarządza, co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu miasta, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej oraz z innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XLIV/531/23
Rady Miejskiej Kościana
z dnia 29 marca 2023 r.

Zalacznik4.gml

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