

U C H W A Ł A nr XXXIV/348/96
Rady Miejskiej Kościana z dnia 10.12.1996 r.

w sprawie: uchwalenia zmiany w miejscowym planie ogólnym
zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana

Na podstawie:

- art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1994 r. Nr 89 poz. 415)
- art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74 z późniejszymi zmianami),

Rada Miejska Kościana uchwala zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana.

Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Plan obejmuje obszar miasta, dla którego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kościana obowiązującym dotychczas (zatwierdzonym uchwałą nr XLIII/398/94 Rady Miejskiej Kościana z dnia 17 maja 1994 r. i uchwałą nr XXXIV/231/94 Rady Gminy Kościan z dnia 25 maja 1994 r.) przyjęto następujące oznaczenia:

- 1) D2ZP, D3ZD, D25RZ, H12UK - w całości,
- 2) H17ZP dla obszaru położonego po wschodniej stronie cieku wodnego - działki nr ewid. gruntów 3932 i 3934 o pow. 0.78.28 ha,
- 3) H8ZP w części dla działki nr ewid. gruntów 637/1 o pow. 0.24.70 ha,
- 4) H19MN - część działki nr ewid. gruntów 3941/4 o pow. około 2.25.00 ha
- 5) A16ZP - dla działki nr ewid. gruntów 2202/1 o pow. 0.15.97 ha

§ 2.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny obsługi komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem "KS",
- 2) tereny magazynowo-składowe oznaczone na rysunku planu symbolem "S",
- 3) tereny usług ogólnomiejskich i usług nieuciążliwych oznaczone na rysunku planu symbolem "U",
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem "MN",
- 5) tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolem "ZP",
- 6) zasady obsługi urządzeń infrastruktury technicznej

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe.

3. Na rysunku planu litery i liczby występujące przed symbolami terenów, o których mowa w ust. 1 mają znaczenie porządkowe.

§ 3.1. Integralną częścią planu jest rysunek planu stanowiący załącznik nr 1a, 1b, 1c, 1d do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia bądź o różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) oznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy.

§ 4. Ilekroć w dalszych ustaleniach uchwały jest mowa o:

- 1) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:5000 stanowiący załącznik nr 1a, 1b, 1c, 1d do niniejszej uchwały,
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi a w przypadku podziału tego terenu na działki budowlane na poszczególnych działkach,
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe danego terenu lub poszczególnych działek w przypadku podziału,
- 5) linii zabudowy - należy przez to rozumieć odległość od linii rozgraniczającej najbliższej położonej ściany budynku o przeznaczeniu podstawowym, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy: balkony, wykusze i przybudówki zewnętrznych schodów o wysięgu (głębokości) nie przekraczającej 1,5 m,
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć możliwość usytuowania budynku o przeznaczeniu podstawowym w linii zabudowy określonej na rysunku planu lub większej w rozumieniu definicji zawartej w pkt. 5.
- 7) usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć usługi nie powodujące konieczności ustanawiania strefy ochronnej,
- 8) dostępność komunikacyjna jednostki - należy przez to rozumieć możliwości włączenia nowych układów komunikacyjnych i terenów do drogi krajowej nr 5,
- 9) zaleceniu - należy przez to rozumieć propozycję rozwiązań nie mającej rangi przepisu gminnego

Rozdział II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem "H16aKS - TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI" - ustala się

1. Jako przeznaczenie podstawowe tereny obsługi komunikacji związane z zaopatrzeniem w paliwo (płynne i gazowe),
 - 1) ustala się włączenie tego obszaru do układu komunikacyjnego wyłącznie poprzez ulicę Smigielską (oznaczenie na rysunku planu 02K),
 - 2) ustala się podniesienie poziomu terenu do rzędnej istniejącej stacji paliw (jednostka H16KS) i obowiązek izolowania podłoża,

- 3) wprowadza się konieczność zapewnienia dojazdu przez omawiany obszar do terenów położonych na zapleczu istniejącej stacji paliw,
- 4) ustala się zasadę wyposażenia istniejącego obszaru w urządzenia odstożnikowe dla wód opadowych z terenów komunikacyjnych i utwardzonych.
Zaleca się powiązanie tych urządzeń z podobnymi dla istniejącej stacji paliw.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne realizację miejsc postojowych dla samochodów.

§ 6. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem "D2S - TERENY MAGAZYNOWO-SKŁADOWE" - ustala się

1. Jako przeznaczenie podstawowe tereny magazynowo-składowe przeznaczone na składowanie i magazynowanie towarów w pomieszczeniach zamkniętych. Wprowadza się ograniczenie działalności gospodarczej do dziedzin nie wymagających ustanowienia strefy ochronnej,
 - 1) wprowadza się obowiązek realizacji pasów zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej o szerokości minimum 15 m,
 - 2) ustala się dostępność komunikacyjną całego obszaru wyłącznie poprzez istniejące skrzyżowanie z ulicą Sierakowskiego z koniecznością realizacji pasów segregacji ruchu (lewo- i prawoskręty),
 - 3) ustala się uzbrojenie terenu w urządzenia infrastruktury technicznej z istniejących i projektowanych systemów:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez realizację stacji trafo, zgodnie z wytycznymi Zakładu Energetycznego konieczne jest przełożenie linii energetycznej 15 kV przecinającej ten teren,
 - b) zaopatrzenie w ciepło: docelowo z ciepłowni centralnej lub ogrzewanie gazowe, olejowe lub elektryczne,
 - c) odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiego systemu kanalizacji,
 - d) odprowadzanie wód opadowych - dla wód z terenów komunikacyjnych i powierzchni magazynowo-składowych - poprzez odstożniki, z powierzchni dachów możliwe odprowadzanie wody bezpośrednio do kanalizacji deszczowej,
 - 4) wprowadza się ustalenie, że podziały wewnętrzne terenu muszą uwzględniać bezpośrednie, bezpieczne i zgodne z normami technicznymi powiązania komunikacyjne wszystkich obiektów.

§ 7. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem "D24aKS - TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI" - ustala się

1. Jako przeznaczenie podstawowe tereny obsługi komunikacji,
 - 1) ustala się obowiązek wykonania szczelnej izolacji podłoża i wyniesienia powierzchni terenu do poziomu drogi nr 5,
 - 2) ustala się dostępność komunikacyjną jednostki poprzez pasy włączenia (ca 140 m) i pas wyłączenia (ca 110 m) o szerokości 3,5 m,
 - 3) ustala się minimalną odległość lokalizacji obiektów od zewnętrznej krawędzi drogi nr 5 na 40 m,
 - 4) ustala się usytuowanie osi obiektów na kierunku E - W,

- 5) ustala się uzbrojenie terenów z systemów ogólnomiejskich
- a) zwodociągowanie z istniejącego systemu wodociągowego,
 - b) kanalizacja sanitarna podłączona do kanalizacji miejskiej, dopuszcza się obiekty kontenerowe,
 - c) kanalizacja deszczowa - obowiązuje realizacja odstożników wody i smarów,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną - poprzez realizację stacji trafo,
 - e) ogrzewanie obiektów wyłącznie elektryczne, gazowe lub olejne,
 - f) utylizacja ewentualnych odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami branżowymi.

§ 8. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **"H12U - TERENY USŁUG OGÓLNOGOSPODARSTWA"** - ustala się

1. Jako przeznaczenie podstawowe tereny usług ogólnomiejskich,

- 1) ustala się realizację wyłącznie obiektów usługowych nieuciążliwych,
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla klientów od strony ulicy Smigielskiej,
- 3) wprowadza się obowiązek realizacji pasa zieleni od strony jednostki H10UO,
- 4) uzbrojenie terenu we wszystkie media w powiązaniu z istniejącymi systemami infrastruktury technicznej. Obowiązuje zakaz realizacji odrębnego systemu grzewczego opartego na spalaniu węgla.
- 5) wprowadza się ustalenie, że podziały wewnętrzne terenu muszą uwzględniać bezpośrednie, bezpieczne i zgodne z normami technicznymi powiązania komunikacyjne wszystkich obiektów,
- 6) wprowadza się zakaz realizacji ogrodzeń poszczególnych działek lub obiektów usługowych; cały teren, podobnie jak charakter usług musi mieć charakter ogólnodostępny,

§ 9. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **"H9aMN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ"** - ustala się

1. Jako przeznaczenie podstawowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 1) wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej jak w ustaleniach dla jednostki H9MN.

§ 10. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **"H19aU - TERENY USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH"** - ustala się

1. Jako przeznaczenie podstawowe tereny usług nieuciążliwych,

- 1) powiązanie komunikacyjne od strony ul. Smigielskiej,
- 2) wprowadza się ustalenie, że podziały wewnętrzne terenu muszą uwzględniać bezpośrednie, bezpieczne i zgodne z normami technicznymi powiązania komunikacyjne wszystkich obiektów,
- 3) wprowadza się obowiązek realizacji ulicy zbiorczej prostopadłej do ul. Smigielskiej o liniach rozgraniczających min. 25 m udostępniającej tereny pod realizację budownictwa mieszkaniowego leżące na zapleczu tej jednostki,
- 3) uzbrojenie terenu we wszystkie media w powiązaniu z istniejącymi systemami infrastruktury technicznej,
 - a) ogrzewanie obiektów wyłącznie gazowe, olejowe lub elektryczne lub z miejskiego systemu ciepłego,

- b) obowiązuje usunięcie kolizji z istniejącą siecią 15 kV oraz realizacja trafostacji,
- 4) dla obiektów usługowych wprowadza się graniczny poziom hałasu 45 dB,

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne realizację obiektów obsługi komunikacji wyłącznie nieuciążliwych - zlokalizowanych od strony ul. Śmigielskiej i strony wschodniej, dopuszcza się realizację wyłącznie obiektów wymagających stosowania zamkniętych obiegów wody.

§ 11. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **"A16ZP - TERENY ZIELENI PARKOWEJ"** - ustala się

1. Jako przeznaczenie podstawowe tereny zieleni parkowej o zróżnicowanym charakterze i wysokości z ciągiem spacerowym.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne realizację zabudowy usługowej (handel i mała gastronomia) wyłącznie od strony istniejącej zabudowy (mierząc od ciągu spacerowego),

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy poszczególnych obiektów nie może przekroczyć 120 m², a łączna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni terenu,
- 2) forma budynków powinna być kształtowana bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych, z uwzględnieniem następujących zasad:
 - a) maksymalna wysokość posadowienia parteru: 0,45 m licząc od rzędnej ciągu spacerowego,
 - b) maksymalna wysokość budynku, mierząc od poziomu terenu do kalenicy nie może przekraczać 6,0 m,
 - c) dach dwuspadowy, symetryczny o nachyleniu połaci 45° z tolerancją 10%, z okapami wzdłuż dłuższej elewacji, z możliwością doświetlenia poddasza lukarnami,
- 3) obowiązuje uzyskanie zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lesznie dla wszystkich działań realizacyjnych na tym obszarze,
 - a) przy pracach ziemnych niezbędny będzie nadór archeologiczny,
 - b) obowiązuje uzgodnienie podziału terenu i sposobu zagospodarowania poszczególnych działek,
 - c) projekty techniczne muszą uwzględniać szczegółowe wytyczne konserwatorskie dla tego obszaru,
- 4) uzbrojenie terenu w powiązaniu z istniejącymi systemami infrastruktury technicznej.

Rozdział III USTALENIA KONCOWE

§ 12. Ustala się zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1. w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami "MN" - 10%,
- 2. w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami "S" - 20%,

3. w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami "KS" i "U" - 30%,

§ 13. Uchyła się ustalenia dot. obowiązującego planu dla następujących jednostek bilansowych:

- 1) H17ZP w części objętej zmianą,
- 2) D2ZP, D3ZD i D25RZ,
- 3) H12UK i H8ZP,
- 4) H19MN, A16ZP w części objętej niniejszą uchwałą,

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Leszczyńskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
KOŚCIBÓRA
Stefan Zurek
Stefan Zurek

Stefan Zurek