

**UCHWAŁA NR ..../.../2023**  
**RADY GMINY KOŚCIAN**  
z dnia..... 2023 r.

**w sprawie:** uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Racot, Gmina Kościan

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U.2023.40 z dnia 2023.01.05 ze zm.) i art. 20 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), a także w związku z uchwałą Nr XXVI/301/21 Rady Gminy Kościan z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Racot, Gmina Kościan, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościan zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIV/413/22 Rady Gminy Kościan z dnia 21 kwietnia 2022 r., uchwała się co następuje:

**Rozdział I**  
**USTALENIA OGÓLNE**

- §1.** 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Racot, Gmina Kościan, opracowany w skali 1:1000 (skala wydruku 1:2 000), 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.
  - 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik Nr 4.
3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest uporządkowanie funkcjonalne i przestrzenne terenów.
- §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 w odległości do 1,20m realizację wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów. Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 4) **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 i pieszej, i inne niezbędne do obsługi danego terenu, sieci i urządzenia dla energii z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- §3.** 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:
- 1) Granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
  - 2) Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania.
  - 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy.
2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
  - 4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZM**;
  - 5) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
  - 6) tereny produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**;
  - 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
  - 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
  - 9) tereny komunikacji publicznej - droga klasy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDG**;
  - 10) tereny komunikacji publicznej - droga klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDZ**;
  - 11) tereny komunikacji publicznej - droga klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDL**;
  - 12) tereny komunikacji publicznej - droga klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDD**;
  - 13) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KR**;
  - 14) tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **IE**;
  - 15) tereny infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **IKO**;
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

## **Rozdział II**

### **ZASADY OGÓLNE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

#### **§4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1. Dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy poza ustaloną linią zabudowy, zgodnie z pozostałymi ustaleniami szczegółowymi.
2. Dla terenów dla których określa się parametry zabudowy, dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,50 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1. Obszar planu znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego im. gen. Dezyderego Chłapowskiego, Obszaru Chronionego Krajobrazu Krzywińsko - Osieckiego wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna – Góra oraz międzynarodowych i krajowych obszarach węzłowych.  
Obowiązują zakazy, nakazy, zapewnienia i obowiązki ustalone przepisami szczególnymi i odrębnymi.

2. Ustala się zachowanie zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych.
3. Projektowany sposób zagospodarowania terenu nie może stanowić zagrożenia dla środowiska, głównie środowiska wodnego oraz powietrza atmosferycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dopuszcza się drenowanie rowów melioracyjnych oraz ich zmianę przebiegu.
5. W bezpośrednim sąsiedztwie linii rozgraniczających tereny zabudowy produkcyjnej lub zabudowy usługowej od terenów zabudowy mieszkaniowej przewidzieć należy tereny pasów zieleni o szerokości stanowiącej skuteczną ochronę terenów mieszkaniowych od uciążliwości terenu zabudowy produkcyjnej lub zabudowy usługowej.
6. 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 tj. na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem MN/U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami RZM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

#### **§6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Na omawianym obszarze znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:
  - 1) część układu ruralistycznego i zespołu budowlanego wsi Racot - nr rejestru 1528/A, z dnia 9 marca 1995 r.;
  - 2) kościół ewangelicki, ob. rzym.-kat. pw. św. Stanisława Kostki i św. Jerzego - nr rejestru 59/A z dnia 5 lutego 1965 r.;
  - 3) gorzelnia i płatkarnia (na terenie historycznego folwarku) nr rejestru 1528/A z dnia 9 marca 1995 r.;
  - 4) dom mieszkalny, ul. Dworcowa 2, nr rejestru 1528/A, z dnia 9 marca 1995 r.;
  - 5) dom mieszkalny, ul. Dworcowa 4, nr rejestru 1528/A, z dnia 9 marca 1995 r.;
  - 6) dom mieszkalny, ul. Dworcowa 6, nr rejestru 1528/A, z dnia 9 marca 1995 r.;
  - 7) dom mieszkalny, ul. Dworcowa 8, nr rejestru 1528/A, z dnia 9 marca 1995 r.
2. Wszelka działalność inwestycyjna przewidziana w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków (roboty budowlane, prace konserwatorskie, restauratorskie, badania konserwatorskie, architektoniczne, przemieszczenie zabytku, dokonanie podziału, zmiana przeznaczenia, umieszczenie na zabytku urządzeń technicznych, tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych oraz podejmowanie innych działań mogących prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku itp.) wymaga postępowania zgodnego z przepisami.
3. Obiektów wpisanych do rejestru zabytków nie można rozebrać, a ich nadbudowa, przebudowa, rozbudowa, zmiana wyglądu zewnętrznego lub wewnętrznego wymaga zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków.
4. Nieruchomości położone przy ul. Kościańskiej (na zachód od skrzyżowania) - stanowiące część historycznego podwórza folwarcznego, wpisanego do rejestru zabytków - wymagają zachowania wizualnej integralności z pozostałą częścią historycznego folwarku.
5. W obszarze wpisanym do rejestru zabytków możliwość realizacji nowej zabudowy wyłącznie parterowej /możliwość poddasza użytkowego/ ze stromymi dachami, symetrycznymi o kącie

- nachylenia połąci 35°-45°, o pokryciu w kolorze ceglasczerwonym, nie wyższe niż istniejące zabudowania historyczne. Nie dopuszcza się dachów płaskich.
6. Na omawianym obszarze znajdują się następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
    - 1) dom urzędnika, ul. Szkolna nr 3, mur. - szach., 1910;
    - 2) kurnik i chlew, ul. Dworcowa nr 6, mur. - szach., 4 ćw. XIX,
    - 3) szkoła ewangelicka, ob. Dom, w zespole kościoła p.w. św. Stanisława Kostki i św. Jerzego, ul. Dworcowa 10, 1860r.;
    - 4) pastorówka, ob. Dom, w zespole kościoła p.w. św. Stanisława Kostki i św. Jerzego, ul. Dworcowa 14, pocz. XIX;
    - 5) dzwonnica w zespole kościoła p.w. św. Stanisława Kostki i św. Jerzego;
    - 6) dworzec kolejowy, ob. Dom, ul. Dworcowa 20, pocz. XX;
    - 7) ośmiorak, ul. Szkolna nr 1, mur., 1 poł. XIX.
    - 8) ul. Kościańska: dom nr 11/13, mur., 1 ćw. XX;
    - 9) ul. Kościańska: dom nr 15, mur., 1 ćw. XX;
    - 10) ul. Kościańska: dom nr 25, mur., k. XIX;
    - 11) ul. Kościańska: dom nr 40, mur., 1933;
    - 12) ul. Kościańska: dom nr 32, mur., pocz. XX;
    - 13) ul. Kościańska: dom nr 36, pocz. XX;
    - 14) ul. Kościańska: dom nr 42, mur., 1cw. XX;
    - 15) Budynek gospodarczy w zagrodzie, ul. Kościańska nr 28, mur., pocz. XX;
    - 16) ul. Szkolna 2: dom urzędnika w zespole pałacowo-folwarcznym – 1910r.;
    - 17) ul. Szkolna: dom nr 6, pocz. XX;
    - 18) ul. Szkolna 10 – szkoła, 1898r.;
    - 19) ul. Szkolna (d. Bieruta): dom nr 8, mur., pocz. XX;
    - 20) ul. Szkolna: dom nr 17, mur., 1ćw. XX;
    - 21) ul. Szkolna: dom nr 33, mur., k. XIX;
    - 22) ul. Szkolna: młyn, mur., XIX/XX;
    - 23) ul. Szkolna: zagroda nr 9: dom, mur., k. XIX, stodoła, szach., 4 ćw. XIX;
    - 24) ul. Szkolna: zagroda nr 23, budynek gospodarczy, mur., k. XIX.
  5. W przypadku obiektów ujętych w gminnej ewidencji ochronie podlega wielkość i bryła budynku, geometria, rodzaj i kolor pokrycia dachowego (w przypadku występowania pokrycia historycznego), wygląd elewacji zewnętrznej (w tym jej składowych: historycznej stolarki okienne, drzwiowej, artykulacji i wystroju elewacji).
  6. W odniesieniu do ogrodzeń ujętych w ewidencji zabytków zachowania (bądź odtworzenia) wymaga użyty materiał, kształt, forma, wielkość.
  7. W przypadku koniecznych remontów i adaptacji bądź wymiany poszczególnych elementów objętych ochroną należy dążyć do ich odtworzenia zgodnie z historycznym pierwowzorem.
  8. Prace prowadzone przy obiektach ujętych w gminnej ewidencji, położone poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków, wymagają postępowania zgodnego z przepisami.
  9. Na obszarze objętym planem znajdują się stanowiska archeologiczne ujęte w rejestrze zabytków oraz w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków:
    - 1) St. Racot 16, AZP-60-26/3 wpisane do rejestru decyzją 1608A z dnia 10.07.1996;
    - 2) St. Racot 17, AZP-60-26/4 ujęte w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków;
    - 3) St. Racot 19, AZP-60-26/5 ujęte w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków;
    - 4) St. Darnowo 7, AZP 60-26/24 wpisane do rejestru decyzją 1578A z dnia 8.12.1995;
    - 5) St. Darnowo 8, AZP 60-26/25 wpisane do rejestru decyzją 1579A z dnia 8.12.1995;
    - 6) St. Darnowo 9, AZP 60-26/26 wpisane do rejestru decyzją 1580A z dnia 8.12.1995;
    - 7) St. Darnowo 9, AZP 60-26/26 wpisane do rejestru decyzją 1581A z dnia 8.12.1995.
  10. Na obszarze zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych wszelkie prace ingerujące w strukturę gruntu wymagają postępowania zgodnego z przepisami.

**§7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa** wskazuje się położenie terenu objętego planem w granicach koncesji nr 27/2001/Ł z dnia 28.03.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze "Kościan - Śrem", ważna do dnia 28.03.2047 r.

**§8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Ustala się przestrzenią publiczną tereny komunikacji publicznej.
2. Przestrzenie publicznie i ogólnodostępne winny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, zielenią, itp.

**§9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

1. Przez obszar przebiega transeuropejska sieć transportowa TEN-T - korytarz Bałtyk - Adriatyk - obowiązują nakazy, zakazy i obowiązki wynikające z przepisów odrębnych.
2. Przez teren przebiega droga wojewódzka nr 308 klasy technicznej głównej (G) - obowiązują nakazy, zakazy i obowiązki wynikające z przepisów odrębnych.

**§10. 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 dla inwestycji w zakresie ustaleń, w obszarze planu, w nawiązaniu do systemu komunikacji.
3. Obsługę komunikacyjną terenów planuje się z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych i publicznych oraz dojazdów zgodnie przepisami odrębnymi .
4. 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 2 miejsca postojowe w tym garaż na jeden lokal mieszkalny dla terenów oznaczonych symbolami MN;
  - 2) minimum 2 miejsca postojowe w tym garaż na jeden lokal mieszkalny dla terenów oznaczonych symbolami MW;
  - 3) minimum 2 miejsca postojowe w tym garaż na jeden lokal mieszkalny, minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla terenu oznaczonego symbolami MN/U;
  - 4) w przypadku zabudowy usługowej i produkcyjnej: minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 5) w przypadku terenów oczyszczalni ścieków: minimum 2 stanowiska.
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.

**§11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. W przypadku kolizji istniejącej infrastruktury technicznej z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się jej przebudowę i zmianę jej przebiegu zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
2. Dla wszystkich urządzeń infrastruktury technicznej ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonania bieżących konserwacji, napraw i remontów.
3. Docelowo realizacja pełnego zakresu uzbrojenia terenu: sieci kanalizacyjnej /sanitarnej i deszczowej/, wodociągowej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej - poprzez rozbudowę, przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej**:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele socjalno - bytowe, poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
  - 2) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 3) kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z placów, parkingów oraz oczyszczanie ich - zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - 4) sposobem postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi z powierzchni dachów oraz powierzchni niezanieczyszczonych powinno być ich rozprowadzenie na terenie posesji oraz podczyszczanie z powierzchni nieoczyszczonych poprzez zachowanie maksymalnie dużych powierzchni nieutwardzonych lub stosowanie nawierzchni przepuszczalnych zapewniających retencję wód opadowych i roztopowych, z możliwością odprowadzania do rowu lub stawu.
  - 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.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
  - 1) dostawa gazu na cele socjalno - bytowe poprzez budowę sieci gazowej;
  - 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.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **elektroenergetyki**:
  - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą, rozbudowaną i przebudowywaną, na potrzeby planu infrastrukturę elektroenergetyczną;
  - 2) sytuowanie dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki, z zachowaniem warunków technicznych - w tym budowy stacji transformatorowej (z możliwością wydzielenia geodezyjnie działki), oraz sieci i urządzeń dla energii z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 3) zasilanie energetyczne obiektów budowlanych realizować doziemnymi kablami;
  - 4) możliwość skablowania doziemnego istniejącej linii energetycznej naziemnej;
  - 5) dla istniejącej i planowanej sieci uwzględnić wynikające z jej istnienia oraz jej pasów technologicznych obostrzenia w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **telekomunikacji**:

- 1) możliwość kompleksowej realizacji sieci teletechnicznej zapewniającej pełną obsługę istniejących i projektowanych obszarów zabudowy, także poza tymi obszarami;
- 2) dopuszcza się możliwość budowy wyłącznie linii kablowych doziemnych telekomunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci.

8. Zasady gospodarki **odpadami**:

Gospodarkę odpadami należy rozwiązywać zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych.

**§12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości.**

1. Wydzielanie działek z bezpośrednim lub pośrednim - poprzez dojazd, dostępem do drogi publicznej.
2. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
3. Parametry działek określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą wydzielania działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami - w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanej działki decydować będą względy techniczne i użytkowe, zgodne z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział III** **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-4MN, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń; obiekty małej architektury; urządzenia infrastruktury technicznej; dojazdy; obiekty gospodarcze i garażowe.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 4,00m, 6,00m, 7,00 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,0.
5. Powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% całkowitej powierzchni działki.
6. Powierzchnia zabudowy działki: nie większa niż 40% całkowitej powierzchni działki.
7. Charakterystyka zabudowy:
  - 1) budynki mieszkalne:
    - a) geometria dachu: dowolna, stromy o kącie nachylenia połaci 25°-45°, płaski o kącie nachylenia do 12°;
    - b) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,50m w przypadku dachu stromego; 8,00m w przypadku dachu płaskiego; wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki do głównego okapu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - do 7,00m;
  - 2) budynki gospodarcze i garaż:
    - a) geometria dachu: dowolna;
    - b) wysokość: jedna kondygnacja naziemna, maksymalna wysokość w kalenicy przy dachu spadowym 7,00m, maksymalna wysokość 4,00m w przypadku dachu płaskiego;
8. Ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia - 600 m<sup>2</sup>;

- 2) minimalna szerokość frontu: 18,00m;
- 3) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi.
9. Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup> z wyjątkiem działek przeznaczonych pod trafostacje i przepompownie oraz podziałów w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej.
10. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji, jednostek bilansowych: 1KR-3KR oraz z dróg przyległych do obszaru opracowania.

**§14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U-14MN/U, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa; zieleni; obiekty małej architektury; urządzenia infrastruktury technicznej; dojazdy; parkingi; obiekty gospodarcze i garażowe.
3. Dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy zagrodowej. Dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozwoju poprzez lokalizację obiektów służących rozwojowi funkcji, przy spełnieniu parametrów określonych w ustępie 8.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 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 1,1.
6. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni działki.
7. Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 60% całkowitej powierzchni działki.
8. Charakterystyka zabudowy, z zastrzeżeniem §6 ust. 5:
  - 1) budynki mieszkalne oraz usługowe:
    - a) geometria dachu: dowolna, stromy o kącie nachylenia połaci 25°-45°, płaski o kącie nachylenia do 12°;
    - b) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,50m w przypadku dachu stromego; 8,00m w przypadku dachu płaskiego; wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki do głównego okapu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - do 7,00m.
  - 2) budynki gospodarcze i garażowe:
    - a) geometria dachu: dowolna;
    - b) maksymalna wysokość: 6,00m;
9. Ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia - 700 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu: 18,00m;
  - 3) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi.
10. Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup> z wyjątkiem działek przeznaczonych pod trafostacje i przepompownie oraz podziałów w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej.
11. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji, jednostek bilansowych: 1KDG, 1KDZ, 1KDL-2KDL, 1KDD-6KDD oraz z dróg przyległych do obszaru opracowania.

**§15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW-7MW ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.



2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń; obiekty małej architektury; dojazdy; parkingi; urządzenia infrastruktury technicznej; obiekty gospodarcze i garażowe.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,00m, 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 1,1.
5. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 50% całkowitej powierzchni działki.
6. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni działki.
7. Charakterystyka zabudowy, z zastrzeżeniem §6 ust. 5:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna:
    - a) geometria dachu: dowolna, stromy o kącie nachylenia połaci 25°-45°, płaski o kącie nachylenia do 12°;
    - b) wysokość: maksymalna wysokość w kalenicy 13,00m w przypadku dachu stromego; 12,00 m w przypadku dachu płaskiego; wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki do głównego okapu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - do 12,00m.
  - 2) budynki gospodarcze i garaż:
    - a) geometria dachu: dowolna;
    - b) wysokość: jedna kondygnacja naziemna, maksymalna wysokość w kalenicy przy dachu stromym 8,00m, maksymalna wysokość 4,00m w przypadku dachu płaskiego;
8. Ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia - min 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu: 20,00m;
  - 3) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi.
9. Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup> z wyjątkiem działek przeznaczonych pod trafostacje i przepompownie oraz podziałów w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej.
10. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji, jednostek bilansowych: 1KDG, 1KDZ, 1KDL, 1KDD oraz z dróg przyległych do obszaru opracowania.

**§16. Dla terenów zabudowy zagrodowej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RZM, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń; obiekty małej architektury; urządzenia infrastruktury technicznej; dojazdy; obiekty gospodarcze i garażowe.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,00m i 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 1,0.
5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni działki.
6. Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 50% całkowitej powierzchni działki.
7. Charakterystyka zabudowy:
  - 1) budynki mieszkalne:
    - a) geometria dachu: dowolna, stromy o kącie nachylenia połaci 25°-45°, płaski o kącie nachylenia do 12°;
    - b) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 10,00m w przypadku dachu stromego; 8,00m w przypadku dachu płaskiego; wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki do głównego okapu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - do 8,00m.
  - 2) budynki gospodarcze, garaż i inne obiekty związane z funkcją terenu:

- a) geometria dachu: dowolna,
  - b) wysokość: maksymalna wysokość w kalenicy: 10,00m,
  - c) dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy dla urządzeń i obiektów wynikających z warunków technologicznych.
8. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji, jednostek bilansowych: 1KDL.

**§17. Dla terenów usług, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U-4U, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleni; obiekty małej architektury; obiekty garażowe, gospodarcze; dojazdy; parkingi; urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy - 5,00m, 6,00m, 7,00m, 8,00m, 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 1,0.
5. Powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% całkowitej powierzchni działki.
6. Powierzchnia zabudowy działki: nie większa niż 70% całkowitej powierzchni działki.
7. Charakterystyka zabudowy, z zastrzeżeniem §6 ust. 5:
  - 1) geometria dachu: dowolna, stromy o kącie nachylenia połąci 25°-45°, płaski o kącie nachylenia do 12°;
  - 2) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,50m w przypadku dachu stromego; 7,00m w przypadku dachu płaskiego; wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki do głównego okapu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - do 7,00m.
9. Ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia - 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu: 20,00m;
  - 3) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi.
10. Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup> z wyjątkiem działek przeznaczonych pod trafostacje i przepompownie oraz podziałów w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej.
11. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji, jednostek bilansowych: 1KDG, 1KDZ, 1KDL, 2KDD oraz z dróg przyległych do obszaru opracowania.

**§18. Dla terenów produkcji, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1P ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy produkcyjnej;
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleni; obiekty małej architektury; obiekty garażowe, gospodarcze; dojazdy; urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: nie ustala się.
4. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 70% całkowitej powierzchni działki.
5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 20% całkowitej powierzchni działki.
6. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,2.
7. Charakterystyka zabudowy:
  - 1) geometria dachu: dowolna.
  - 2) wysokość: do 15,0m;

- 3) dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy dla urządzeń i obiektów wynikających z warunków technologicznych;
8. Zasady podziału terenu na działki uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
  - 2) nie ustala się minimalnej szerokości frontu;
  - 3) charakterystyka nowo wydzielonych działek: powierzchnia: min. 2000m<sup>2</sup>.
9. Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup> z wyjątkiem działek przeznaczonych pod trafostacje i przepompownie oraz podziałów w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, gdzie dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej.
10. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji jednostki bilansowej: 1KDL poprzez działkę nie objętą opracowaniem.

**§19. Dla terenów zieleni urządzonej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP i 2ZP, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: obiekty małej architektury; dojazdy; urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Brak możliwości dodatkowych podziałów.
4. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji: z dróg przyległych do obszaru opracowania oraz poprzez część działki objętą innym przeznaczeniem.

**§20. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS i 2WS, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: wody powierzchniowe.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń; urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się i modernizację oraz lokalizację pomostów, przejść i dojazdów.
4. Ustala się zakaz przekształcania zbiorników wodnych.
5. Zapewnienie dostępności w celu konserwacji i utrzymania - zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

**§21. Dla terenów elektroenergetyka, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1IE, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny elektroenergetyki.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń, obiekty małej architektury; dojazdy; urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,65, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej.
4. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 80% całkowitej powierzchni działki.
5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 10% całkowitej powierzchni działki.
6. Wysokość zabudowy: do 6,0 m.
7. Geometrię dachów, nachylenie połaci dachowych: dowolna.
8. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji jednostek bilansowych: 1KDL oraz poprzez działkę nie objętą opracowaniem.

**§22. Dla terenów infrastruktury technicznej - kanalizacji, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1IKO, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: teren oczyszczalni ścieków.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń, obiekty małej architektury; dojazdy; urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,8.
4. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 80% całkowitej powierzchni działki.
5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 10% całkowitej powierzchni działki.
6. Charakterystyka zabudowy:
  - 1) geometria dachu - dowolna;
  - 2) maksymalna wysokość: 12,0m
  - 3) dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy dla urządzeń i obiektów wynikających z warunków technologicznych;
7. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji: z dróg przyległych do obszaru opracowania.

**§23. Dla terenów komunikacji publicznej - droga klasy głównej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG, ustala się zasady budowy systemu komunikacji:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: komunikacja publiczna - droga główna;
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
3. Szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

**§24. Dla terenów komunikacji publicznej - droga klasy zbiorczej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ, ustala się zasady budowy systemu komunikacji:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny komunikacji publicznej - droga klasy zbiorczej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.
4. Stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§25. Dla terenów komunikacji publicznej - droga klasy lokalnej, jednostki bilansowe oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL, ustala się zasady budowy systemu komunikacji:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny komunikacji publicznej - droga klasy lokalnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.
4. Stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§26. Dla terenów komunikacji publicznej - droga klasy dojazdowej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD-7KDD, ustala się zasady budowy systemu komunikacji:**

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny komunikacji publicznej - droga klasy dojazdowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania: zgodnie z rysunkiem planu.

4. Stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§27. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, jednostki bilansowe oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR-3KR, ustala się zasady budowy systemu komunikacji:**

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleni, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania: 8,00m i 10,00m - zgodnie z rysunkiem planu.
4. Zakazuje się wprowadzenia płyt betonowych.
5. Utwardzenie nawierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Rozdział IV**  
**USTALENIA KOŃCOWE**

**§28.** 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 2022 r. poz. 503 ze zm.) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 5% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§29.** Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) - obszar objęty Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Znak Pisma GZ.tr.057-602-381/06 z dnia 26.06.2006 r.

**§30.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kościan.

**§31.** 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.