

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

**w sprawie:** uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług w obrębie miejscowości Kiełczewo, gmina Kościan

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 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 2023 r. poz. 40 ze zm.), a także w związku z uchwałą Nr XXV/290/21 Rady Gminy Kościan z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług w obrębie miejscowości Kiełczewo, 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. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określają następujące załączniki graficzne:
- 1) załącznik Nr 1 zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług w obrębie miejscowości Kiełczewo, 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) Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2;
    - 3) Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz 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 (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, 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
    - 2) Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania.
    - 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy.
  2. Dla rysunku planu opracowanego w skali 1:1 000 (skala wydruku 1:2 000), stanowiącego załącznik Nr 1, ustala się następujące przeznaczenie terenów:
    - 1) teren produkcji przemysłowej, produkcji energii - teren elektrowni słonecznej, składów i magazynów, usług handlu, usług rzemieślniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **P-U**.
  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. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1. Ustala się stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności.
2. Projektowany sposób zagospodarowania terenu nie powinien stanowić zagrożenia dla środowiska, głównie środowiska wodnego oraz powietrza atmosferycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Oddziaływanie związane z projektowanym sposobem zagospodarowania terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.

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

Na obszarze zlokalizowane jest zewidencjonowane stanowisko archeologiczne ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Kiełczewo stan. 33 AZP 59-25/16. Wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1. Teren położony przy drodze ekspresowej S5 Poznań - Wrocław obowiązują nakazy, zakazy oraz obowiązki określone w obowiązujących przepisach odrębnych.
2. Teren położony przy drodze wojewódzkiej nr 308 Nowy Tomyśl - Grodzisk Wielkopolski - Kościan - Kunowo obowiązują nakazy, zakazy oraz obowiązki określone w obowiązujących przepisach odrębnych.

**§7. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

1. Dostępność komunikacyjna dla obszaru objętego planem w nawiązaniu do zewnętrznego systemu komunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
2. 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 minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 500m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla zabudowy produkcyjno - usługowej oraz nie mniej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 1000m<sup>2</sup> dla zabudowy magazynowej.
3. W zależności od charakteru działalności w projektach zagospodarowania terenu poszczególnych inwestycji należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz place manewrowe o parametrach odpowiadających odpowiadającym rozmiarowi transportu.

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.

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

Ustala się docelowo realizację pełnego zakresu uzbrojenia terenu: w sieci kanalizacyjną, wodociągową, gazową, energetyczną, telekomunikacyjną i inne wg potrzeb - poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych systemów infrastruktury technicznej. W przypadku kolizji istniejącej infrastruktury technicznej i urządzeń melioracji wodnych z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się przebudowę, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

##### **1. 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. Dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć w przypadku braku sieci wodociągowej do czasu jej realizacji;
- 2) docelowo ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do projektowanej kanalizacji;
- 3) dopuszcza się, jako rozwiązanie tymczasowe:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych - do czasu objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną; ścieki ze zbiorników należy systematycznie wywozić przez koncesjonowanego przewoźnika do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków;
  - b) budowę przyzakładowych oczyszczalni ścieków - do czasu objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z placów, parkingów oraz oczyszczanie ich - zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 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.

##### **2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w gaz:**

- 1) Ustala się dostawę gazu na cele socjalno - bytowe poprzez budowę sieci gazowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 2) Zezwala się na lokalizację obiektów celu publicznego i/lub indywidualnego zaopatrzenia w gaz, w tym stacje regazyfikacji gazu, 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.

##### **3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki:**

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną zapewnić przez istniejącą infrastrukturę energetyczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci, dopuszcza się rozwiązania własne/lokalne, również z źródeł energii odnawialnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) Zasilanie energetyczne obiektów budowlanych realizować doziemnymi kablami;
- 4) Możliwość eksploatacji, modernizacji i zmiany przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej;

- 5) Dla istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu. Uwzględnić pasy technologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 6) Zapewnić swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **telekomunikacji**:
- 1) Możliwość kompleksowej realizacji sieci teletechnicznej zapewniającej pełną obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy, także poza tymi obszarami;
  - 2) Budowa i rozbudowa telekomunikacyjnych linii i sieci radiowych, wraz z niezbędnymi obiektami i antenami linii radiowych, stacji bazowych telefonii komórkowej i linii radiowych łączących te stacje, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie środowiska, w tym szczególnie w zakresie ochrony ludności przed wpływami promieniowania;
  - 3) Możliwość zmiany sieci nadziemnej na podziemną;
  - 4) Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci;
  - 5) Dopuszcza się możliwość budowy wyłącznie linii kablowych doziemnych telekomunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci.
  - 6) Zapewnić dostęp do urządzeń i sieci w trybach zwykłej eksploatacji, jak i trybie awaryjnym;
5. Zasady w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- 1) Zezwala się na lokalizację wolnostojących obiektów grzewczych przystosowanych do spalania paliw niskoemisyjnych. Lokalizacje obiektów spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych.
  - 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, gazowej lub z indywidualnych źródeł ciepła, w tym ciepła wytwarzanego w instalacjach odnawialnego źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Zasady gospodarki **odpadami**:  
Gospodarkę odpadami należy rozwiązywać zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych.

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

1. Wydzielanie działek z bezpośrednim lub pośrednim - poprzez dojazd, dostępem do drogi publicznej.
2. Sposób podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale III.
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, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dopuszcza się scalanie i/lub podział nieruchomości celem uregulowania własności i granic.
5. Dla jednostek bilansowych, dla których nie określono zasad podziału nieruchomości w rozdziale III ustala się podział zgodny z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **§10. Dla terenu produkcji przemysłowej, terenu produkcji energii - teren elektrowni słonecznej, teren składów i magazynów, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem P-U, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1. Przeznaczenie: teren produkcji przemysłowej, produkcji energii - teren elektrowni słonecznej, składów i magazynów, usług handlu, usług rzemieślniczych.

2. Dopuszcza się realizację zieleni; obiektów małej architektury; urządzeń infrastruktury technicznej; dojazdów; parkingów.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 20,00m, 40,00m, 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 2,5.
5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 15% całkowitej powierzchni działki.
6. Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 70%.
7. Charakterystyka zabudowy:
  - a) geometria dachu: dowolna;
  - b) wysokość: do 40,00 m;
  - c) dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy dla urządzeń i obiektów wynikających z warunków technologicznych.
8. Zasady podziału terenu na działki:  
charakterystyka - powierzchnia: min. 4000 m<sup>2</sup>.

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

**§11.** 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 2023 r. poz. 977) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 5% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§12.** Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409) obszar niniejszego planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

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

- §14.**
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.