

UCHWAŁA NR/.../2020
RADY GMINY KOŚCIAN
z dnia..... 2020 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Stary Lubosz, Gmina Kościan

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 713) i art. 20 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.), a także w związku z uchwałą Nr VII/58/19 Rady Gminy Kościan z dnia 21 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Stary Lubosz, Gmina Kościan, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościan zatwierdzonego uchwałą Nr XXIV/309/17 Rady Gminy Kościan z dnia 2 marca 2017 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 w obrębie miejscowości Stary Lubosz, Gmina Kościan”, opracowany w skali 1:1000 (skala wydruku 1:2 000), zwany dalej rysunkiem planu;
- 2) załącznik Nr 2 zatytułowany „MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO w obrębie miejscowości Stary Lubosz, Gmina Kościan”, opracowany w skali 1:1000 (skala wydruku 1:5 000), zwany dalej rysunkiem planu.

2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) Rysunek planu stanowiący załącznik Nr 1 oraz 2;
- 2) Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 3;
- 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 4.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ochrona interesów prywatnych i publicznych, uporządkowanie terenu i podniesienie walorów estetycznych i ekonomicznych, co korzystnie wpłynie na wizerunek gminy Kościan. Przedmiotem ustaleń planu jest usystematyzowanie istniejącej zabudowy oraz wprowadzenie dodatkowych terenów z uregulowaniem infrastruktury technicznej.

§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 linię 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;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą i przeważającą /powyżej 50%/ formą wykorzystania terenu;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** - przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w sposób określony w ustaleniach planu;
- 6) **wysokości zabudowy** - wysokość budynku mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od średniego poziomu terenu (przed głównym wejściem do budynku) do głównej kalenicy obiektu w przypadku dachu stromego, lub gzymsu lub atyki w przypadku dachu płaskiego;

- 7) **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;
 - 8) **zieleni** - należy przez to rozumieć nieutwardzony teren o nawierzchni gruntowej, biologicznie czynnej, pokryty nasadzeniami w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy.
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) Granica obszaru objętego załącznikiem graficznym Nr 1 w skali 1:1 000 (skala wydruku 1:2 000)
 - 3) Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania.
 - 4) 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) 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 zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
 - 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
 - 5) tereny zabudowy usługowej z możliwością sytuowania funkcji mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**;
 - 6) tereny zieleni urządzonej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP/U**;
 - 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
 - 8) tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
 - 9) tereny komunikacji publicznej - droga powiatowa klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;
 - 10) tereny komunikacji publicznej - droga gminna klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
 - 11) tereny komunikacji - droga wewnętrzna, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.
 3. Dla rysunku planu opracowanego w skali 1:1 000 (skala wydruku 1:5 000), stanowiącego załącznik Nr 2, ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
 - 2) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
 - 3) tereny łąk, oznaczone na rysunku planu symbolem **Ps**;
 - 4) tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
 - 5) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **Ws**;
 - 6) tereny komunikacji publicznej - droga powiatowa klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;
 - 7) tereny komunikacji publicznej - droga gminna klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**.
 4. 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. Obszar planu położony jest w granicach:

- 1) Regionu wodnego Warty w jednolitej części wód podziemnych JCWPd: nr 70 (kod PLGW600070);
- 2) Parku Krajobrazowego im. Gen. Dezyderego Chłapowskiego;
- 3) Obszaru Chronionego Krajobrazu Krzywińsko - Osieckiego wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna - Góra;
- 4) Ekosystemów zależnych od wód (mokradła);
- 5) Obszaru przeznaczonego do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach odrębnych, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie;

Obowiązują zakazy, nakazy, zapewnienia i obowiązki ustalone przepisami szczególnymi i odrębnymi.

2. Ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych, zabezpieczających wody podziemne przed zanieczyszczeniem (dot. ujęć wód, obszarów i zbiorników zasobowych wód podziemnych itp.).
3. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz podziemnych.
4. Zabezpieczyć środowisko gruntowo - wodne przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi.
5. Oddziaływanie związane z projektowanym sposobem zagospodarowania terenu oraz związane z eksploatacją instalacji powodującą wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
6. Do celów grzewczych ustala się stosowanie paliwa gazowego, ciekłego, energii elektrycznej lub źródeł energii odnawialnej w celu ograniczenia potencjalnych emisji zanieczyszczeń pyłowych.
7. Ustala się zastosowanie odpowiedniej wysokości emitorów zanieczyszczeń do powietrza wraz z urządzeniami ograniczającymi emisję substancji do powietrza.
8. Zakazuje się realizacji prac trwale naruszających stosunki gruntowo - wodne.
9. 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. Na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami „MN” - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami „MN/U”, „U/MN” - jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych oraz na terenach jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami „RM” - jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Obszar objęty strefą "W" ochrony archeologicznej w tym zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych Stary Lubosz st. 3 AZP 59-25/104, Stary Lubosz st. 2 AZP 59-25/105, Stary Lubosz st. 1 AZP 59-25/106, Stary Lubosz st. 11 AZP 59-26/1, Stary Lubosz st. 10 AZP 59-26/2, Stary Lubosz st. 12 AZP 59-26/3, Stary Lubosz st. 9 AZP 59-26/4, Stary Lubosz st. 8 AZP 59-26/5, Stary Lubosz st. 7 AZP 59-26/6, Stary Lubosz st. 6 AZP 59-26/7, Stary Lubosz st. 5 AZP 59-26/8, Stary Lubosz st. 4 AZP 59-26/9, ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Na stanowiskach archeologicznych: Stary Lubosz st. 7 AZP 59-26/6, wpisanym do rejestru zabytków pod nr 1617A decyzją z dnia 15.07.1996 r.; Stary Lubosz st. 4 AZP 59-26/9, wpisanym do rejestru zabytków pod nr 1616A decyzją z dnia 15.07.1996 r. przeniesionym do rejestru województwa Wielkopolskiego pod nr 395/Wlkp/C decyzją z dnia 13.02.2009 r. zakazuje się prowadzenia jakiegokolwiek działalności inwestycyjnej.

§6. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się przestrzenią publiczną tereny komunikacji, parkingi, zieleni urządzonej.

2. Przestrzenie publicznie i ogólnodostępne winny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, zielenią, itp.

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

1. Przez obszar opracowania przebiega transeuropejska sieć transportowa TEN-T - korytarz Bałtyk - Adriatyk.
2. Obszar ograniczenia wysokości zabudowy wokół lotniska i lotniczych urządzeń naziemnych.
3. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały poza wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się ich rozbudowę i modernizację z zachowaniem odległości od dróg lub granic działek wynikających z przepisów odrębnych.
4. Dla istniejącej zabudowy, niezależnie od sposobu użytkowania, która posiada inne niż ustalone w Rozdziale III – Ustalenia szczegółowe, wskaźniki zabudowy, wysokość, pokrycie i geometrię dachu, dopuszcza się:
 - a) remont i przebudowę za zachowaniem istniejących parametrów,
 - b) rozbudowę, w tym nadbudowę do parametrów ustalonych w Ustaleniach szczegółowych.
5. W przypadku lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. nakaz zgłoszenia do właściwego organu ruchu lotniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8. 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 i dojazdów dla inwestycji w zakresie ustaleń, w obszarze planu, w nawiązaniu do zewnętrznego systemu komunikacji.
3. 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 w garażu na jeden lokal mieszkalny dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-31MN;
 - 2) minimum 2 miejsca postojowe w tym w garażu na jeden lokal mieszkalny, minimum 1 miejsce postojowe na lokal usługowy dla terenów oznaczonych symbolami 32MN/U-39MN/U;
 - 3) minimum 2 miejsca postojowe w tym w garażu dla terenów oznaczonych symbolami 40RM-41RM;
 - 4) w przypadku zabudowy usługowej i produkcyjnej: minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej.
 - 5) minimum 2 miejsca postojowe w tym w garażu na jeden lokal mieszkalny, minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30m² powierzchni użytkowej dla terenów oznaczonych symbolami 44U/MN.
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.

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

1. 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.
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej**:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele socjalno - bytowe i produkcyjne, 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) działki pod zabudowę uzbroić w indywidualne przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej; dopuszcza się, jako rozwiązanie tymczasowe, odprowadzanie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych - do czasu objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną; ścieki ze zbiorników będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków;
 - 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.
3. 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. 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.
4. 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;
 - 2) ustala się sytuowanie dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki w granicy terenu objętego planem, z zachowaniem warunków technicznych - w tym budowę stacji transformatorowej, siłowni wiatrowej czy urządzeń fotowoltaicznych na potrzeby własne; zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zasilanie energetyczne obiektów budowlanych realizować doziemnymi kablami;
 - 4) możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej linii elektroenergetycznej;
 - 5) należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu. Uwzględnić pasy technologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym;
 - 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.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie **telekomunikacji**:
- 1) możliwość kompleksowej realizacji sieci teletechnicznej zapewniającej pełną obsługę istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
 - 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) zapewnić dostęp do urządzeń i sieci w trybach zwykłej eksploatacji, jak i trybie awaryjnym;
 - 4) zachować odpowiednie strefy i odległości ujęte w stosownych normach i przepisach dot. teletechnicznych sieci podziemnych i nadziemnych;
 - 5) możliwość zmiany sieci nadziemnej na podziemną;
 - 6) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci;
 - 7) możliwość budowy wyłącznie linii kablowych doziemnych telekomunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci.

6. Zasady w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- 1) Zakaz stosowania w celach grzewczych paliw wysokoemisyjnych;
 - 2) zezwala się na lokalizację wolnostojących obiektów grzewczych przystosowanych do spalania paliw niskoemisyjnych. Lokalizacje obiektów spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych.
7. Zasady gospodarki **odpadami**:
- 1) wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia, segregacji i zagospodarowania odpadów komunalnych;
 - 2) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów oprócz na istniejącym systemie oczyszczania gminy;
 - 3) ustala się gromadzenie odpadów w indywidualnych zamkniętych pojemnikach, zlokalizowanych w granicach obszarów funkcjonalnych;
 - 4) gospodarkę odpadami należy rozwiązywać zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych.

§10. Granice i sposoby 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

Teren obejmuje koncesja 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., udzielona przez Ministra Środowiska na rzecz PGNiG S.A. – uwarunkowania zgodnie przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. Wydzielanie działek z bezpośrednim lub pośrednim - poprzez dojazd, dostępem do drogi publicznej.
2. Ustala się wydzielenie działek pod lokalizację dojazdów lub dla urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb i zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się scalanie i/lub podział nieruchomości celem uregulowania własności i granic.
4. Sposób podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale III.

§12. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

Nie podejmuje się ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

**dla obszaru objętego rysunkiem planu opracowanym w skali 1:1 000
(skala wydruku 1:2 000) stanowiącym załącznik graficzny Nr 1**

§13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN-31MN, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń; obiekty małej architektury; urządzenia infrastruktury technicznej; dojazdy; obiekty gospodarcze i garażowe.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 3,00m, 4,00m, 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 35% całkowitej powierzchni działki budowlanej.
6. Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 40%.
7. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
8. Charakterystyka - budynki mieszkalne:
 - a) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,50m w przypadku dachu spadowego; 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;
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy, wielospadowy - o kącie nachylenia połaci 25°-45° oraz płaski o kącie nachylenia do 15°.
8. Charakterystyka - 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;
 - c) ustala się, aby obiekty gospodarcze, garażowe czy garażowo - gospodarcze w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z budynkami mieszkalnymi (zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaj tynku, pokrycia dachowego, koloru elewacji);
 - d) usytuowanie: możliwość lokalizacji budynków w granicy lub 1,50m od granicy działki budowlanej.
9. Zasady podziału terenu na działki:
 - a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
 - b) charakterystyka działek:
 - powierzchnia: min. 600 m²,
 - szerokość frontu: min. 18,00m.
10. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej jednostek bilansowych: 48KDZ, 49KDD-80KDD, 81KDW-84KDW oraz z dróg przyległych do obszaru planu.

§14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem 32MN/U-38MN/U, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa; zieleń; obiekty małej architektury; urządzenia infrastruktury technicznej; dojazdy, parkingi; obiekty gospodarcze i garażowe.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 4,00m, 5,00m, 6,00m, 7,00m 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. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni działki.
6. Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 60%.
7. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
8. Charakterystyka - budynki mieszkalne oraz usługowe:
 - a) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,50m w przypadku dachu spadowego; 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;
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy, wielospadowy - o kącie nachylenia połaci 25°-45° lub płaski o kącie nachylenia do 15°.

9. Charakterystyka - budynki gospodarcze i garażowe:
 - a) geometria dachu: dowolna;
 - b) wysokość: jedna kondygnacja naziemna, maksymalna wysokość w kalenicy przy dachu spadowym 7,00m, maksymalna wysokość 4,00 m w przypadku dachu płaskiego;
 - c) ustala się, aby obiekty gospodarcze, garażowe czy garażowo - gospodarcze w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z budynkami mieszkalnymi/ usługowymi (zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaj tynku, pokrycia dachowego, koloru elewacji);
 - d) usytuowanie: możliwość lokalizacji budynków w granicy lub 1,50m od granicy działki budowlanej.
9. Powierzchnia zabudowy usługowej nie może przekroczyć powierzchni zabudowy mieszkaniowej.
10. Zasady podziału terenu na działki:
 - a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
 - b) charakterystyka działek:
 - powierzchnia: min. 800 m²,
 - szerokość frontu: min 18,00m.
11. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej jednostek bilansowych: 48KDZ, 58KDD, 64KDD, 66KDD-69KDD, 72KDD-73KDD, 75KDD-77KDD, 80KDD, 82KDW.

§15. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 39RM -40RM, 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 oraz magazynowe, budowle związane z rolnictwem.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 4,00m, 6,00m, 7,00m, 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 30% całkowitej powierzchni działki.
6. Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 50% całkowitej powierzchni działki.
7. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
8. Charakterystyka - budynki mieszkalne:
 - a) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,50m w przypadku dachu spadowego; 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;
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy, wielospadowy - o kącie nachylenia połaci 25°-45° oraz płaski o kącie nachylenia do 15°.
9. Charakterystyka - budynki gospodarcze, garażowe oraz magazynowe i inne obiekty związane z funkcją terenu:
 - a) geometria dachu: dowolna;
 - a) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych maksymalna wysokość w kalenicy: 10,00m w przypadku dachu spadowego; 8,00m w przypadku dachu płaskiego; budowli związanych z rolnictwem, o wysokości do 12,00m.
 - b) usytuowanie: możliwość lokalizacji budynków w granicy lub 1,50m od granicy działki budowlanej.
10. Zasady podziału terenu na działki:
 - a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;

- b) charakterystyka działek:
 - powierzchnia: min. 800 m²,
 - szerokość frontu: min. 18,00 m.
- 11. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej jednostek bilansowych: 70KDD, 72KDD.

§16. Dla terenów zabudowy usługowej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 41U-42U, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w tym usługi sakralne (kaplica).
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń; obiekty małej architektury; obiekty garażowe, gospodarcze; pojazdy; urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,00m, 7,00m, 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 1,2.
5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 20% całkowitej powierzchni działki.
6. Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 60%.
7. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
8. Charakterystyka - budynki usługowe:
 - a) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,50m w przypadku dachu spadowego; 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;
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy, wielospadowy - o kącie nachylenia połaci 25°-45°, płaskie o kącie nachylenia do 15°.
9. Charakterystyka - budynki gospodarcze, garażowe oraz magazynowe:
 - a) geometria dachu: dowolna;
 - b) wysokość: jedna kondygnacja naziemna, maksymalna wysokość w kalenicy przy dachu spadowym 7,00m, maksymalna wysokość 4,00 m w przypadku dachu płaskiego;
 - c) usytuowanie: możliwość lokalizacji budynków w granicy lub 1,50m od granicy działki budowlanej.
10. Zasady podziału terenu na działki:
 - a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
 - b) charakterystyka nowo wydzielonych działek:
 - powierzchnia: min. 500m²,
 - szerokość frontu: min. 18,00m.
11. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej, jednostek bilansowych: 48KDZ, 58KDD, 66KDD, 69KDD, 72KDD.

§17. Dla terenów zabudowy usługowej z prawem sytuowania funkcji mieszkaniowej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 43U/MN, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: budynki mieszkalne; zieleń; obiekty małej architektury; obiekty garażowe, gospodarcze; pojazdy; urządzenia infrastruktury technicznej.
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 1,0.
5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 20% całkowitej powierzchni działki.
6. Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 60%.

7. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
8. Charakterystyka - budynki usługowe:
 - a) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,50m w przypadku dachu spadowego; 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;
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy, wielospadowy - o kącie nachylenia połaci 25°-45° oraz płaski o kącie nachylenia do 15°.
9. Charakterystyka - budynki mieszkalne:
 - a) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,50m w przypadku dachu spadowego; 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;
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy, wielospadowy - o kącie nachylenia połaci 25°-45° oraz płaski o kącie nachylenia do 15°.
10. Charakterystyka - budynki gospodarcze, garażowe:
 - a) geometria dachu: dowolna;
 - b) wysokość: jedna kondygnacja naziemna, maksymalna wysokość w kalenicy przy dachu spadowym 7,00m, maksymalna wysokość 4,00 m w przypadku dachu płaskiego;
 - c) usytuowanie: możliwość lokalizacji budynków w granicy lub 1,50m od granicy działki budowlanej.
11. Zasady podziału terenu na działki:
 - a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
 - b) charakterystyka nowo wydzielonych działek:
 - powierzchnia: min. 1000m²,
 - szerokość frontu: min. 18,00m.
11. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej, jednostek bilansowych: 48KDD, 69KDD.

§18. Dla terenów zieleni urządzonej z usługami, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 44ZP/U ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej z usługami (kaplica/usługi sakralne);
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń, obiekty małej architektury; obiekty garażowe, gospodarcze; dojazdy; urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,00m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 60% powierzchni działki.
5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 30% 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 budynków:
 - a) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,50m w przypadku dachu spadowego; 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;
 - b) geometria dachu: dowolna;
8. Nie ustala się nowych podziałów terenu dla wiodącego przeznaczenia terenu
9. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej, jednostek bilansowych: 67KDD-68KDD.

§19. Dla terenów zieleni urządzonej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 45ZP-46ZP, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń; obiekty małej architektury; dojazdy; urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zakaz wznoszenia obiektów budowlanych.
4. Brak możliwości dodatkowych podziałów.
5. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej, jednostek bilansowych: 49KDD, 65KDD-66KDD, 72KDD, 76KDD.

§20. Dla terenów lasów, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 47ZL, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny leśne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej; tymczasowe obiekty niezwiązane stale z gruntem niezbędne do prowadzenia gospodarstwa leśnego i związane z produkcją leśną.
3. Dopuszczalna realizacja obiektów służących bezpośrednio gospodarce leśnej oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 8,00m, zgodnie z rysunkiem planu.
5. Zakazuje się zmiany stosunków wodnych, zasypywania oczek wodnych i bezodpływowych naturalnych zagłębień terenu, zmiany konfiguracji i rzeźby terenu.
6. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej jednostek bilansowych: 50KDD.

§21. Dla terenów komunikacji publicznej - droga powiatowa klasy zbiorczej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 48KDZ, ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny komunikacji publicznej - droga powiatowa klasy zbiorczej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania: min. 12,50m - 26,50m.
4. Ustala się lokalizację zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§22. Dla terenów komunikacji publicznej - droga gminna klasy dojazdowej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 49KDD-80KDD, ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny komunikacji publicznej - droga gminna klasy dojazdowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) 49KDD - min. 4,0m max 22,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 50KDD - min. 11,5m max 12,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 51KDD - 8,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 52KDD - 10,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) 53KDD - 5,0m, zgodnie z rysunkiem planu,

- f) 54KDD - min. 12,0m max 14,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) 55KDD - 12,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) 56KDD - 10,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) 57KDD - min. 3,3m max 6,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) 58KDD - min. 12,0m, max 12,5m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) 59KDD - 61KDD - 10,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - l) 62KDD - min. 10,0m max 10,5m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - m) 63KDD - 12,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - n) 64KDD - min. 11,5m max 12,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - o) 65KDD - 4,8m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - p) 66KDD - min. 8,5m max 15,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - q) 67KDD - min. 8,0m max 11,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - r) 68KDD - min. 11,0m max 20,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - s) 69KDD - 12,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - t) 70KDD - min. 8,0m max 16,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - u) 71KDD - 10,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - v) 72KDD - min. 7,0m, max 29,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - w) 73KDD - min. 6,5m max 8,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - x) 74KDD - min. 7,0m max 10,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - y) 75KDD - min. 5,0m max 16,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - z) 76KDD - min. 5,8m, max 15,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - aa) 77KDD - 78KDD - 10,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - bb) 79KDD - 80KDD - zgodnie z rysunkiem planu, części dróg, pozostała część poza obszarem planu.
4. Ustala się lokalizację zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.
 5. Stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
 6. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§23. Dla terenów komunikacji - droga wewnętrzna, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 81KDW-84KDW, ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania: 10,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
4. Ustala się lokalizację zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Nakazuje się budowę utwardzonej nawierzchni z materiałów naturalnych.
6. Zakazuje się wprowadzenia płyt betonowych.
7. Utwardzenie nawierzchni ze spadkiem umożliwiającym swobodny spływ wody opadowej do kanalizacji deszczowej.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

**dla obszaru objętego rysunkiem planu opracowanym w skali 1:1 000
(skala wydruku 1:5 000) stanowiącym załącznik graficzny Nr 2**

§24. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 85RM-95RM, 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, 10,00m, 15,00m, 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 30% całkowitej powierzchni działki.
6. Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 50% całkowitej powierzchni działki.
7. Charakterystyka - budynki mieszkalne:
 - a) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość w kalenicy 9,50m w przypadku dachu spadowego; 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;
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy, wielospadowy - o kącie nachylenia połaci 25°-45° oraz płaski o kącie nachylenia do 15°.
8. Charakterystyka - budynki gospodarcze, garaż i inne obiekty związane z funkcją terenu:
 - b) geometria dachu: dowolna;
 - c) wysokość: do dwóch kondygnacji naziemnych maksymalna wysokość w kalenicy: 10,00m w przypadku dachu spadowego; 8,00m w przypadku dachu płaskiego;
 - d) usytuowanie: możliwość lokalizacji budynków w granicy lub 1,50m od granicy działki budowlanej.
9. Zasady podziału terenu na działki:
 - a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
 - b) charakterystyka działek:
 - powierzchnia: min. 800m²,
 - szerokość frontu: min. 18,00m.
10. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej jednostek bilansowych: 49KDD, 80KDD, 135KDD, 138KDD-139KDD oraz z dróg przyległych do terenu opracowania.

§25. Dla terenów rolnych, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 96R-106R, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny użytkowania rolniczego.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zakaz realizacji zabudowy.
4. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej jednostek bilansowych: 48KDZ, 134KDZ, 49KDD, 68KDD, 80KDD, 135KDD, 136KDD, 140KDD.

§26. Dla terenów łąk, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 107Ps -116Ps, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny użytków rolnych - pól, łąk i pastwisk.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem obiektów i sieci infrastruktury technicznej z niezbędnymi urządzeniami.
4. Zakaz niszczenia zadrzewień, naturalnych zbiorowisk roślinnych.
5. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej jednostek bilansowych: 48KDZ, 68KDD, 137KDD-139KDD.

§27. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 117ZL-120ZL, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny leśne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń; urządzenia infrastruktury technicznej; tymczasowe obiekty niezwiązane stałe z gruntem niezbędne do prowadzenia gospodarstwa leśnego i związane z produkcją leśną.

3. Dopuszczalna realizacja obiektów służących bezpośrednio gospodarce leśnej oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 15,00m, 20,00m, zgodnie z rysunkiem planu.
5. Zakazuje się zmiany stosunków wodnych, zasypywania oczek wodnych i bezodpływowych naturalnych zagłębień terenu, zmiany konfiguracji i rzeźby terenu.
6. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej jednostek bilansowych: 48KDZ, 140KDD.

§28. Dla terenów wód powierzchniowych, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 121Ws-133Ws, 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:
 - a) skanalizowanie, przebudowę, modernizację cieków naturalnych, kanałów oraz rowów;
 - b) lokalizację przejść i przejazdów;
 - c) lokalizację i roboty budowlane sieci infrastruktury technicznej.
4. Zakaz wznoszenia obiektów budowlanych.
5. Zapewnienie dostępności w celu konserwacji i utrzymania – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§29. Dla terenów komunikacji publicznej - droga powiatowa klasy zbiorczej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 134KDZ, ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny komunikacji publicznej - droga powiatowa klasy zbiorczej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń; urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania: min. 11,5m - 22,0m.
4. Ustala się lokalizację zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§30. Dla terenów komunikacji publicznej - droga gminna klasy dojazdowej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolem 135KDD-140KDD, ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny komunikacji publicznej - droga gminna klasy dojazdowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń; urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) 135KDD - min. 4,5m max 5,5m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 136KDD - min. 4,5m max 5,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 137KDD - min. 3,8m max 6,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 138KDD - min. 4,8m max 8,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) 139KDD - 5,0m , zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) 140KDD - min. 8,5m max 18,0m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się lokalizację zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział IV

USTALENIA KOŃCOWE

§31. 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 2020 r., poz. 293 ze zm.) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 5% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§32. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 ze zm.) obszar niniejszego planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

§33. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kościan.

§34. 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.