

UCHWAŁA NR/.../2022
RADY GMINY KOŚCIAN
z dnia..... 2022 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Stare Oborzyska

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 ze zm.) i art. 20 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), a także w związku z uchwałą Nr XXII/250/20 Rady Gminy Kościan z dnia 16 grudnia 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Stare Oborzyska, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń 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 dla obszaru położonego w obrębie wsi Stare Oborzyska”, 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;
- 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) **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 zgodne z przepisami odrębnymi;

- 7) **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) 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) 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 usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
 - 4) tereny usług sportu i rekreacji, tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **US/U**;
 - 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
 - 6) tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
 - 7) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
 - 8) tereny komunikacji publicznej - droga gminna klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**.
 - 9) tereny komunikacji - droga wewnętrzna, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.
 3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają charakter informacyjny bądź postulatyczny.

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) Obszaru o niskich zasobach wód podziemnych;Obowiązują zakazy, nakazy, zapewnienia i obowiązki ustalone przepisami szczególnymi i odrębnymi.
 2. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz podziemnych.
 3. Zabezpieczyć środowisko gruntowo - wodne przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi.
 4. Zakazuje się realizacji prac trwale naruszających stosunki gruntowo - wodne.
 5. Ustala się zastosowanie odpowiedniej wysokości emitorów zanieczyszczeń do powietrza wraz z urządzeniami ograniczającymi emisję substancji do powietrza.
 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. Na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenie jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem MN/U - jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych oraz na terenach jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem US/U - jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Strefa B zaznaczona na rysunku planu - ochrony konserwatorskiej, obejmuje obszar podlegający rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy. W obszarze strefy należy zachować: historyczny układ przestrzenny, gabaryty zabudowy, dwuspadowe dachy, tradycyjne podziały architektoniczne elewacji; projekty nowej zabudowy lub rozbudowy obiektów istniejących, które nie mogą spełniać powyższych wytycznych winny być uzgodnione na etapie koncepcji.
2. Strefa ochrony archeologicznej na całym obszarze w granicach opracowania. Przedmiotem ochrony są znajdujące się w niej nieruchomości zabytki archeologiczne. W strefie konieczność uzyskania uzgodnienia wszelkich zamierzeń inwestycyjnych.

§6. 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 objęty koncesją 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.

§7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się przestrzenią publiczną tereny komunikacji publicznej, tereny zieleni urządzonej, tereny usług sportu i rekreacji, terenu usług 9US/U oraz tereny zabudowy usługowej 7U.
2. Przestrzenie publicznie i ogólnodostępne winny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, zielenią, itp.

§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 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 garaż na jeden lokal mieszkalny, dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-5MN;
 - 2) minimum 2 miejsca postojowe w tym garaż na jeden lokal mieszkalny, minimum 1 miejsce postojowe na lokal usługowy dla terenów oznaczonych symbolami 6MN/U;
 - 3) w przypadku zabudowy usługowej: minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30m² powierzchni użytkowej.
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

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.

1. 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) działki pod zabudowę uzbroić w indywidualne przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
 - 3) kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z placów, parkingów oraz oczyszczanie ich - zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 4) 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, 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 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) dla istniejącej sieci uwzględnić wynikające z jej istnienia oraz jej pasów technologicznych obostrzenia w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zapewnić swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej 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, z zachowaniem odpowiednich stref i odległości zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym szczególnie w zakresie ochrony ludności przed wpływami promieniowania;
 - 3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci;
 - 4) dopuszcza się możliwość budowy wyłącznie linii kablowych doziemnych telekomunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci.
 - 5) zapewnić dostęp do urządzeń i sieci w trybach zwykłej eksploatacji, jak i trybie awaryjnym.
5. 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.

6. Zasady gospodarki **odpadami**:

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

§10. 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 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.

Rozdział III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN-5MN, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń; obiekty małej architektury; urządzenia infrastruktury technicznej; dojazdy; obiekty gospodarcze i garażowe.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,00m, 4,00m, 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. Charakterystyka - budynki mieszkalne:
 - a) geometria dachu: dach stromy - o kącie nachylenia połaci 25°-45° lub płaski o kącie nachylenia do 15°;
 - b) 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.
8. Charakterystyka - budynki gospodarcze i garażowe:
 - a) geometria dachu: jak na budynku mieszkalnym lub dachy płaskie o kącie nachylenia do 15°;
 - b) wysokość: jedna kondygnacja naziemna, maksymalna wysokość w kalenicy przy dachu stromym 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 poprzez 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. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
10. Zasady podziału terenu na działki:
 - a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
 - b) charakterystyka działek: powierzchnia: min. 500 m².
11. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej jednostek bilansowych: 15KDD, 16KDW-20KDW oraz z dróg publicznych przyległych do obszaru opracowania.

§12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem 6MN/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; 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. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 20% całkowitej powierzchni działki.
6. Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 70%.
7. Charakterystyka - budynki mieszkalne oraz usługowe:
 - c) geometria dachu: dach stromy - o kącie nachylenia połąci 25°-45° lub płaski o kącie nachylenia do 15°;
 - d) 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.
8. Charakterystyka - budynki gospodarcze i garażowe:
 - a) geometria dachu: jak na budynku mieszkalnym /usługowym lub dachy płaskie o kącie nachylenia do 15°;
 - b) wysokość: jedna kondygnacja naziemna, maksymalna wysokość w kalenicy przy dachu stromym 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. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
11. Zasady podziału terenu na działki:
 - a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
 - b) charakterystyka działek: powierzchnia: min. 500 m².
12. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych przyległych do obszaru opracowania.

§13. Dla terenów zabudowy usługowej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolem 7U i 8U, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w tym usługi oświaty dla jednostki 7U.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń; obiekty małej architektury; obiekty garażowe, gospodarcze; dojazdy; 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 1,4.
5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 20% całkowitej powierzchni działki.
6. Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 60%.
7. Dla jednostki bilansowej oznaczonej symbolem 7U - charakterystyka – budynki usług, usług publicznych – oświaty, budowli i urządzeń sportowych:

- a) wysokość do 12,0 m,
 - b) geometria dachu: dowolna;
8. Dla jednostki bilansowej oznaczonej symbolem 8U - charakterystyka - budynki usługowe:
- a) 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;
 - b) geometria dachu: dowolna;
8. Charakterystyka - budynki gospodarcze, garażowe:
- a) geometria dachu: dowolna;
 - b) wysokość: jedna kondygnacja naziemna, maksymalna wysokość w kalenicy przy dachu stromym 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.
9. Zasady podziału terenu na działki:
- a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
 - b) charakterystyka nowo wydzielonych działek: powierzchnia: min. 500m².
10. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej, jednostek bilansowych: 18KDW, 20KDW oraz z dróg publicznych przyległych do obszaru opracowania.

§14. Dla terenów usług sportu i rekreacji, terenów usług, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9US/U, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1. Przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji, tereny usług;
- 2. Przeznaczenie uzupełniające: sala wiejska, plac zabaw, zabudowa usługowa w zakresie małej gastronomii, handlu itp. obiekty gospodarcze i garażowe, zieleni; obiekty małej architektury; dojazdy; obiekty infrastruktury technicznej;
- 3. Nieprzekraczalna linie 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 40% powierzchni działki.
- 6. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni działki.
- 7. Charakterystyka budynków:
 - a) 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;
 - b) geometria dachu: dowolna.
- 8. Nie ustala się nowych podziałów terenu dla wiodącego przeznaczenia terenu.
- 9. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych przyległych do obszaru opracowania.

§15. Dla terenów zieleni urządzonej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 10ZP i 11ZP, 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. Zakaz wznoszenia obiektów budowlanych.
- 4. Brak możliwości dodatkowych podziałów.

5. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej, jednostek bilansowych: 15KDD oraz z dróg publicznych przyległych do obszaru opracowania.

§16. Dla terenów lasów, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 12ZL, 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, 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, 25,00m, 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 dróg publicznych przyległych do obszaru opracowania.

§17. Dla terenów wód powierzchniowych, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 13WS i 14WS, 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) przebudowę, modernizację;
 - b) lokalizację przejść i przejazdów;
 - c) lokalizację i roboty budowlane infrastruktury technicznej.
4. Zakaz wznoszenia obiektów budowlanych.
5. Zapewnienie dostępności w celu konserwacji i utrzymania - zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§18. Dla terenów komunikacji publicznej - droga gminna klasy dojazdowej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolem 15KDD, 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: 15KDD - fragment drogi, której łączna szerokość wraz z przylegającym terenem o przeznaczeniu dla komunikacji publicznej poza obszarem planu, wynosi 15,0m, 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.

§19. Dla terenów komunikacji - droga wewnętrzna, jednostki bilansowe oznaczone na rysunku planu symbolem 16KDW-20KDW, 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. Zakazuje się wprowadzenia płyt betonowych.
6. Utwardzenie nawierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział IV

USTALENIA KOŃCOWE

- §20.** 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 2021 r., poz. 741 ze zm.) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 5% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
- §21.** 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 objęty Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Znak Pisma GZ.tr.057-602-272/09 z dnia 06.07.2009 r. oraz Decyzją Marszałka Województwa Wielkopolskiego Znak: DR-I.7151.82.2021 z dnia 27.01.2022 r..
- §22.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kościan.
- §23.** 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.