

UCHWAŁA NR/.../2021
RADY GMINY KOŚCIAN
z dnia..... 2021 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Nowe Oborzyska i Kiełczewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 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 2021 r. poz. 741 ze zm.), a także w związku z uchwałą Nr XXII/251/20 Rady Gminy Kościan z dnia 16 grudnia 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Nowe Oborzyska i Kiełczewo, 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 Nowe Oborzyska i Kiełczewo”, 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 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
 - 2) tereny zabudowy usługowej z możliwością sytuowania funkcji mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**;
 - 3) tereny zabudowy produkcyjnej z możliwością prowadzenia funkcji usługowej **P/U**;
 - 4) tereny zabudowy produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**;
 - 5) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
 - 6) tereny komunikacji publicznej - droga klasy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDG**;
 - 7) tereny komunikacji publicznej - droga gminna klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
 - 8) tereny komunikacji publicznej - droga gminna klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**.
 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. 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.
 6. Ustala się zastosowanie odpowiedniej wysokości emitorów zanieczyszczeń do powietrza wraz z urządzeniami ograniczającymi emisję substancji do powietrza.
 7. Zakazuje się lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
 8. 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/U oraz U/MN - jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

W obrębie planu znajduje się stanowisko archeologiczne Nowe Oborzyska stan. 2 AZP 59 -25/140 ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Wszelkie działania inwestycyjne na obszarze zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych oraz w ich pobliżu należy uzgadniać z odpowiednim organem.

§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 oraz część terenów zabudowy usługowej dla jednostki bilansowej 3U/MN.
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 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 garaż na jeden lokal mieszkalny, minimum 1 miejsce postojowe na lokal usługowy dla terenów oznaczonych symbolami 1MN/U -2MN/U;
 - 2) minimum 2 miejsca postojowe w tym garaż na jeden lokal mieszkalny, minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30m² powierzchni użytkowej dla terenu oznaczonego symbolem 3U/MN;
 - 3) w przypadku zabudowy usługowej i produkcyjnej: minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50m² 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 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 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.
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) 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**:

- 1) wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia, segregacji i zagospodarowania odpadów komunalnych;
- 2) ustala się gromadzenie odpadów w indywidualnych zamykanych pojemnikach, zlokalizowanych w granicach obszarów funkcjonalnych;
- 3) 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. Ustala się wydzielenie działek 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 z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN/U-2MN/U, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa; zielen; obiekty małej architektury; urządzenia infrastruktury technicznej; dojazdy; obiekty gospodarcze i garażowe.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 5,00m, 6,00m, 7,00m, 8,00m, 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 1,1.
5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni działki.
6. Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 60%.
7. Charakterystyka - budynki mieszkalne oraz usługowe:
 - a) geometria dachu: dach dwuspadowy, wielospadowy - 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 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.
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 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. 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 terenów komunikacji publicznej jednostek bilansowych: 14KDL, 16KDD-17KDD oraz z dróg publicznych przyległych do obszaru planu.

§12. Dla terenów zabudowy usługowej z możliwością sytuowania funkcji mieszkaniowej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3U/MN, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa; zieleni; obiekty małej architektury; obiekty garażowe, gospodarcze; dojazdy; urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Plan ustala możliwość usytuowania na działce budynków usługowych, mieszkalnych, gospodarczych oraz garażu.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 7,00m, 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 1,0.
6. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 20% całkowitej powierzchni działki.
7. Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 60%.
8. Charakterystyka - budynki usługowe:
 - a) geometria dachu: dach dwuspadowy, wielospadowy - o kącie nachylenia połaci 25°-45° oraz 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 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.
9. Charakterystyka - budynki mieszkalne:
 - a) geometria dachu: dach dwuspadowy, wielospadowy - o kącie nachylenia połaci 25°-45° oraz 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 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.
10. Charakterystyka - budynki gospodarcze, garażowe:
 - a) geometria dachu: jak na budynku usługowym /mieszkalnym lub dachy płaskie o kącie nachylenia do 15°;
 - b) wysokość: jedna kondygnacja naziemna, maksymalna wysokość w kalenicy przy dachu spadowym 7,00m, maksymalna wysokość 4,00 m w przypadku dachu płaskiego;
11. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
12. Usytuowanie: możliwość lokalizacji budynków w granicy lub 1,50m od granicy działki budowlanej. Zasady podziału terenu na działki:
 - a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
 - b) charakterystyka nowo wydzielonych działek: powierzchnia: min. 800m².
13. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych przyległych do obszaru planu.

§13. Dla terenów zabudowy produkcyjnej z prawem prowadzenia usług, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 4P/U-6P/U ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcyjnej z usługami;
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń; obiekty małej architektury; obiekty garażowe, gospodarcze; pojazdy; urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 8,00m, 10,00m, 15,00m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 80% powierzchni działki.
5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 15% 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:
 - a) geometria dachu: dowolna.
 - b) wysokość: do 15,0m;
 - c) dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy dla urządzeń i obiektów wynikających z warunków technologicznych;
8. Zasady podziału terenu na działki:
 - a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
 - b) charakterystyka nowo wydzielonych działek: powierzchnia: min. 2000m².
9. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych przyległych do obszaru planu.

§14. Dla terenów zabudowy produkcyjnej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 7P-10P ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcyjnej;
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń; obiekty małej architektury; obiekty garażowe, gospodarcze; pojazdy; urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 7,00m, 8,00 m, 10,00 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 80% powierzchni działki.
5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 15% 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:
 - a) wysokość: do 15,0m;
 - b) dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy dla urządzeń i obiektów wynikających z warunków technologicznych;
 - c) geometria dachu: dowolna.
8. Zasady podziału terenu na działki:
 - a) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
 - b) charakterystyka nowo wydzielonych działek:
 - powierzchnia: min. 2000m²,
 - szerokość frontu: min. 20,00m.
9. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej jednostek bilansowych: 15KDL, 16KDD-17KDD oraz z dróg publicznych przyległych do obszaru planu.

§15. Dla terenów wód powierzchniowych, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 11WS-12WS, 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 sieci infrastruktury technicznej.
4. Zakaz wznoszenia obiektów budowlanych.

5. Zapewnienie dostępności w celu konserwacji i utrzymania - zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§16. Dla terenów komunikacji publicznej - droga klasy głównej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 13KDG, ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - komunikacja publiczna - droga główna (teren planowanej obwodnicy miasta Kościan);
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
3. Szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.
4. Zakaz budowy bezpośrednich zjazdów na istniejące i projektowane działki.

§17. Dla terenów komunikacji publicznej - droga gminna klasy lokalnej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 14KDL, ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny komunikacji publicznej - droga gminna klasy lokalnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających - min. 15,00m max 20,5 m, 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.

§18. Dla terenów komunikacji publicznej - droga gminna klasy dojazdowej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolem 15KDD-17KDD, 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) 15KDD - 15,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 16KDD - min. 12,0m, max 15,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 17KDD - 8,00 m, 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

§19. 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.

§20. 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.057-602-272/09 z dnia 06.07.2009 r. według specyfikacji Decyzji.

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

- §22.** 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.