UCHWAŁA NR XXII/273/16
RADY GMINY KOŚCIAN

z dnia 21 grudnia 2016 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej w obrębie wsi Nowe Oborzyska.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), w związku z uchwałą nr XI/138/2015 Rady Gminy Kościan z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej (tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług) w obrębie wsi Nowe Oborzyska, Rada Gminy Kościan uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej w obrębie wsi Nowe Oborzyska, zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kościan.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

1) część graficzna, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu" – załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kościan o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kościan o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki;

2) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej;

3) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;

4) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone, o zwartej strukturze i formowane w kształcie pasów oraz szpalerów.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1P/U, 2P/U, 3P/U;

2) teren infrastruktury elektroenergetycznej oznaczony na rysunku planu symbolem E;

3) tereny komunikacji:

a) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL,

b) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu` przestrzennego ustala się:

1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszczenie wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy pochylni i spoczników, ramp i frontów przeładunkowych oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów i schodów zewnętrznych;

3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz, z zachowaniem ustaleń w planie, rozbudowy i nadbudowy;

4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji w przypadku remontu i rozbudowy;

5) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, wewnętrznych parkingów oraz sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;

6) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod poszerzanie dróg publicznych, pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;

7) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, będących tablicą lub urządzeniem reklamowym, skierowanych do użytkowników drogi krajowej nr 5, mogących rozpraszać ich uwagę, z zachowaniem przepisów odrębnych;

8) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych z dopuszczeniem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) nakaz, aby oddziaływanie związane z eksploatacją instalacji nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;

2) dla terenu 3P/U zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;

3) dopuszczenie zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości akustyczne na terenach objętych ochroną akustyczną, zlokalizowanych poza obszarem planu;

4) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego wewnątrz budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez zastosowanie środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, w szczególności w zakresie oddziaływania istniejących dróg;

5) nakaz uwzględnienia wymogów ochrony wód podziemnych poprzez zagospodarowanie ścieków i wód opadowych i roztopowych zgodnie z §14 ust. 2 pkt 4 i 5;

6) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 5 m, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem dojść, dojazdów na działce budowlanej oraz o ile nie koliduje ona z realizacją sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej;

2) nakaz uwzględnienia w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakaz uzgadniania z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych o wysokości 50 m n.p.t. i wyższych przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;

4) nakaz uwzględniania obowiązującej koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) na terenie 3 P/U zakaz lokalizacji zakładów zajmujących się prowadzeniem działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku oraz na zbieraniu odpadów.

§ 12. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P/U, 2P/U, 3P/U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację obiektów budowlanych produkcyjnych, składów i magazynów;

2) lokalizację obiektów budowlanych usługowych, z zastrzeżeniem pkt 4;

3) dopuszczenie lokalizacji w ramach jednej działki budowlanej jednego lub kilku rodzajów obiektów budowlanych o których mowa w pkt 1 i 2;

4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

5) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;

6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,70 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 15% powierzchni działki budowlanej;

8) maksymalną wysokość budynków:

   a) dla terenów 1P/U i 2P/U – 20,0 m,

   b) dla terenu 3P/U – 12,0 m,

   c) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 8,0 m do najwyższego punktu dachu;

9) geometrię dachów budynków – dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25;

10) nakaz zastosowania jako materiału elewacyjnego budynków:

   a) tynków,

   b) szkła,

   c) okładzin klinkierowych, kamiennych, drewnianych,

   d) płyt elewacyjnych, ceramicznych, aluminiowych, stalowych, włóknisto-cementowych, kompozytowych lub materiałów o zbliżonym do nich standardzie estetycznym i jakościowym;

11) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacyjnego;

12) kolorystyka elewacji budynków: biel, odcienie beżów, brązów, szarości, grafit;

13) zasady stosowania materiału elewacji oraz kolorystyki elewacji budynków, określone w pkt 10 i 12 dotyczą 75% łącznej powierzchni ścian budynku;

14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

   a) dla terenu 1P/U - 1800 m^2,

   b) dla terenów 2P/U i 3P/U - 2500 m^2.

15) obsługę komunikacyjną z terenów KDD, KDL.

§ 13. Dla terenu infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E**, ustala się:

1) lokalizację kontenerowych lub słupowych stacji transformatorowych;

2) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) zakaz realizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z funkcją terenu.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) nakaz zapewnienia na działce budowlanej wymaganych miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej budynków lub lokali usługowych z zastrzeżeniem lit. b i c,

b) 1 miejsce postojowe na 5 miejsc w obiektach gastronomicznych,

c) 1 miejsce postojowe na 3 miejsca w hotelach,

d) 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych i magazynach;

2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dla terenu drogi publicznej lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** :

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;

4) dla terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** :

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:

a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

c) dla ścieków nieodpowiadających parametrom określonym w przepisach odrębnych – nakaz podczyszczenia przed odprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszczenie podczyszczania ścieków komunalnych i przemysłowych związanych z funkcjonowaniem zakładów produkcyjnych lub usługowych i zagospodarowania ich na terenie własnej działki, bez naruszania interesu osób trzecich,

e) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków komunalnych i przemysłowych;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, po podczyszczeniu do odpowiednich parametrów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki bez naruszania interesu osób trzecich, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących jakości wód wprowadzanych do ziemi,

c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;

d) dopuszczenie realizacji zbiorników związanych z zagospodarowaniem wód opadowych lub roztopowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz urządzeniami wodnymi;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny, ustala się zasilanie z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie skablowania istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych,

c) dopuszczenie realizacji kontenerowych stacji transformatorowych na wydzielonych działkach lub słupowych stacji transformatorowych;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się nakaz stosowania paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii;

8) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kościan.

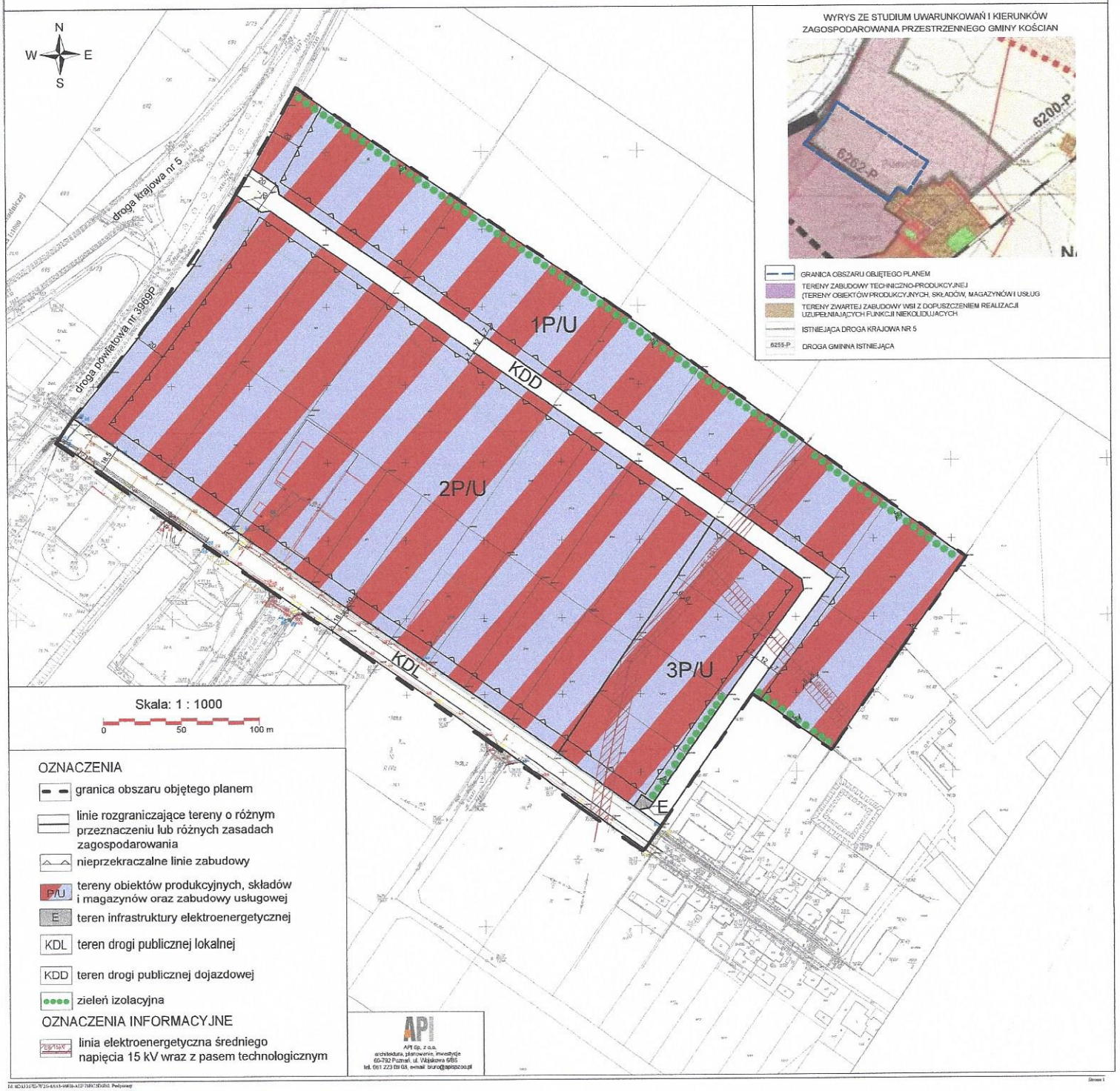
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Kościan

Jan Szczepaniak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZABUDOWY TECHNICZNO-PRODUKCYJNEJ W OBRĘBIE WSI NOWE OBORZYSKA

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXII/273/16 RADY GMINY KOŚCIAN
Z DNIA 21 GRUDNIA 2016 R. OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO Z DNIA POZ.



PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY KOŚCIAN
Jan Szczepaniak

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/273/16

Rady Gminy Kościan

z dnia 21 grudnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kościan
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej w obrębie wsi Nowe Oborzyska.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.) Rada Gminy Kościan rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 października 2016 r. do 02 listopada 2016 r. W dniu 13 października 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Uwagi do projektu zmiany planu można było składać w nieprzekraczalnych terminie do dnia 17 listopada 2016r.

§ 2. W ustawowym terminie nie została wniesiona żadna uwaga, w związku z czym Rada Gminy Kościan nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY KOŚCIAN
Jan Szczepaniak

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXII/273/16

Rady Gminy Kościan

z dnia 21 grudnia 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY KOŚCIAN

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami), Rada Gminy Kościan rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energetycznej, gazowej i cieplnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;

2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie plany inwestycyjne lub wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych;

3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie plany inwestycyjne lub wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych;

4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

1) wydatki z budżetu gminy;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta – w ramach m.in.:

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów i pożyczek bankowych,

e) innych środków zewnętrznych;

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli lub zarządców nieruchomości.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY KOŚCIAN
Jan Szczepaniak