



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 6 maja 2013 r.

Poz. 3350

UCHWAŁA NR XXVII/176/2013 RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN

z dnia 21 marca 2013 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Gwiazdowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala, co następuje:

Rozdział I. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w Gwiazdowie, gm. Kostrzyn po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kostrzyn (Uchwała Nr XXX/239/01 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 3 lipca 2001 r. zmienionej uchwałą Nr XXVI/164/2013 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 21 lutego 2013r.), zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w Gwiazdowie" w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostrzyn, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) intensywności zabudowy - rozumie się przez to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji budynku liczonej po zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu działki, na której budynek się znajduje;

- 2) jednym zespołem budynków – rozumie się przez to budynki zlokalizowane w ramach jednego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy;
- 4) ogrodzeniu ażurowym - rozumie się przez to ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi przynajmniej 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 5) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997 tj.: przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy).
 - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 6) szyldzie – rozumie się przez to oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 7) tablicy informacyjnej – rozumie się przez to element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 8) terenie – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) terenie inwestycji – rozumie się przez to pojedynczą działkę budowlaną lub więcej niż jedną działkę budowlaną, znajdującą się na danym terenie, objętym inwestycją;
- 10) urządzeniu reklamowym – rozumie się przez to wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

Rozdział II.

Ustalenia szczegółowe

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczone symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U,
- 2) tereny komunikacji - dróg wewnętrznych dojazdowych oznaczone symbolami: 1KDW-D, 2KDW-D, 3KDW-D, 4KDW-D, 5KDW-D,
- 3) teren infrastruktury technicznej: elektroenergetyki oznaczony symbolem: E.

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:

- a) wolno stojących urządzeń reklamowych oraz słupów reklamowych nie związanych z przeznaczeniem danego terenu,
- b) urządzeń reklamowych i szyldów w sposób przesłaniający elementy i detale architektoniczne,
- c) ogrodzeń pełnych o przęsłach z typowych elementów prefabrykowanych i żelbetowych,
- d) blaszanych budynków garażowych i gospodarczych;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) tablic informacyjnych,
- b) obiektów małej architektury,
- c) ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1.5m,
- d) urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni reklamy nie większej niż 1,0 m², z zastrzeżeniem pkt 1 a) i b).

§ 5. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się:

- a) zachowanie i ochronę zieleni wysokiej, a w przypadku konieczności jej usunięcia wprowadzenie nowych nasadzeń,
- b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu,
- c) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,
- d) zakaz ulepszania nawierzchni i dróg materiałami pyłącymi, w szczególności żużlem,
- e) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych,
- f) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu, bez znaczącej ingerencji w konfigurację terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) w zakresie gospodarki odpadami, obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z obowiązującym regulaminie utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi,
- i) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej,
- j) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
- k) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
- l) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się, nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj dla terenów oznaczonych symbolami MW/U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 13,
- b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami o jednorodnej architekturze w obrębie jednego zespołu budynków,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 35% powierzchni terenu inwestycji;
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu inwestycji w wielkości 30%,
- e) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,75,
- f) wysokość budynku – trzy lub cztery kondygnacje naziemne, tj. do 16,0 m,
- g) geometria dachu:
 - dach płaski lub stromy, dwu- lub wielospadowy,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45° dla wszystkich budynków; ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
- h) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - w obrębie jednego zespołu budynków spójne architektonicznie wykończenie wszystkich budynków,
 - w przypadku dachu stromego pokrycie dachu materiałem dachówko podobnym, dachówką, gontem lub innym materiałem szlachetnym,
 - ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),
- i) w przypadku podziałów działek powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i wydzielanie nowych dróg wewnętrznych,
- j) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych,
- k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 5,
- l) dostęp do terenu zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 4;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizowanie budynków na granicy działki sąsiedniej,
- b) lokalizację usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej oraz biur, usług gastronomii, kultury, sportu i rekreacji, usług oświaty, usług zdrowia, handlu, wyłącznie na pierwszej kondygnacji naziemnej,
- c) lokalizację dróg wewnętrznych o szerokości minimalnej 10,0 m,
- d) lokalizację parkingów wewnętrznych, w kondygnacjach podziemnych oraz na pierwszej kondygnacji naziemnej.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem 1KDW-D, 2KDW-D, 3KDW-D, 4KDW-D, 5KDW-D ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu 1KDW-D, 3KDW-D, 4KDW-D – 23,0 m,
 - b) dla terenów 2KDW-D – 24,0 m,
 - c) dla terenu 5KDW-D – 20,0 m;
- 2) dla terenów 1KDW-D, 3KDW-D, 4KDW-D:
 - a) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
 - c) jeden rząd drzew, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) jednostronny chodnik,
 - e) dla terenu 4KDW-D lokalizację placu do nawracania;
- 3) dla terenów 2KDW-D i 5KDW-D:
 - a) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
 - c) obustronne nasadzenia drzew pomiędzy miejscami postojowymi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dwustronny chodnik;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem E ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej małogabarytowej słupowej,
- 2) dostęp do terenu zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 4.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna - wody czwartorzędowe, będącego obszarem wysokiej ochrony (OWO), ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

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

- 1) drogi wewnętrzne KDW-D – klasy dojazdowej,

- 2) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi,
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego:

Oznaczenia terenów	Obsługa komunikacyjna – oznaczenia dróg
1MW/U	z przyległych dróg wewnętrznych również zlokalizowanych poza granicami opracowania,
2MW/U	z przyległych dróg wewnętrznych również zlokalizowanych poza granicami opracowania,
3MW/U	z przyległych dróg wewnętrznych również zlokalizowanych poza granicami opracowania,
E	z przyległych dróg wewnętrznych,

- 5) dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1,2 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1) ustala się:

- a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 50 m²,
 - d) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb;
- 2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę, wolno stojących lub słupowych.

§ 15. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział III. Przepisy końcowe

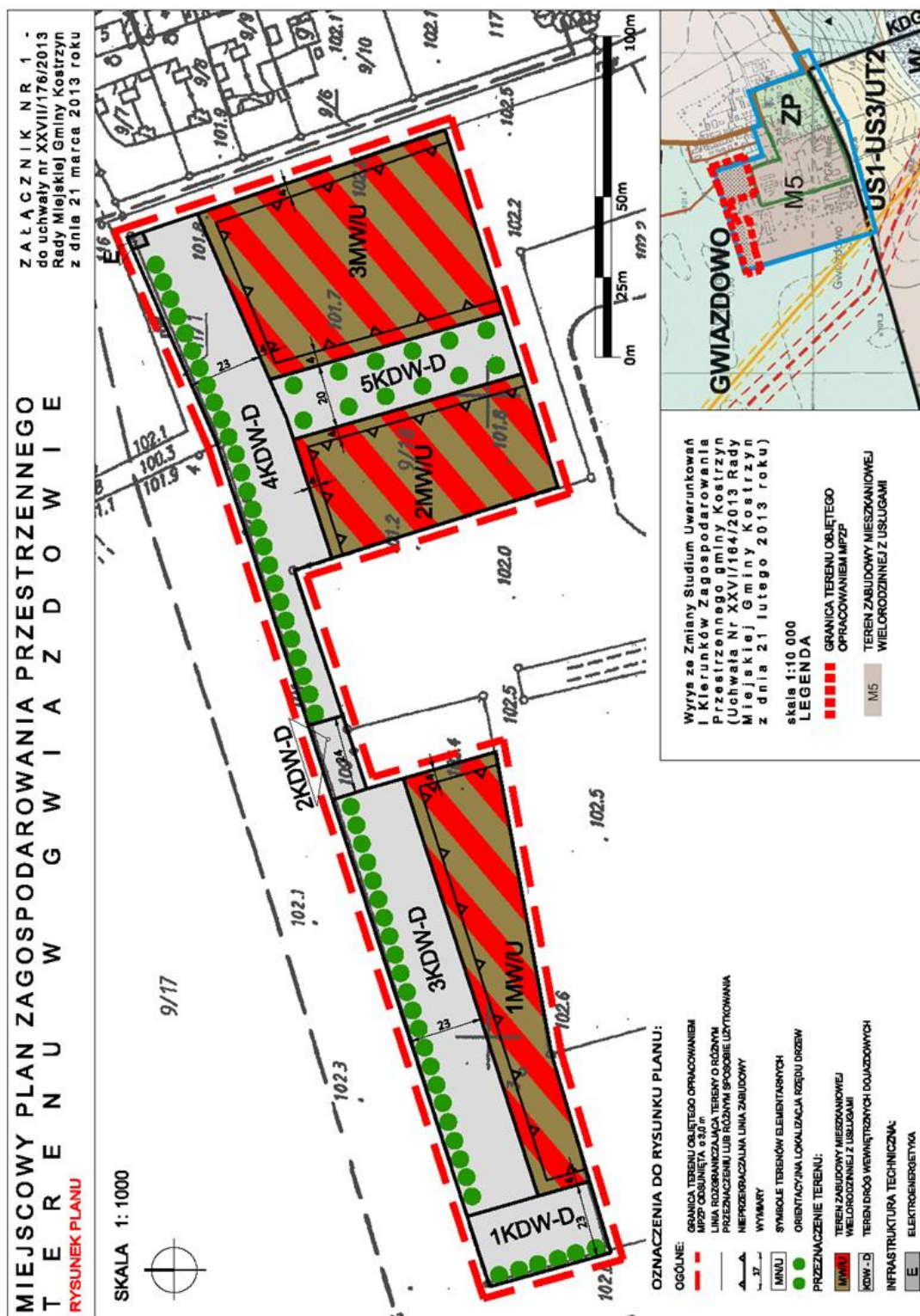
§ 16. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami:

- 1) dla terenów MW/U - 5%,
- 2) dla terenów dróg wewnętrznych - 5%,
- 3) dla terenu E – 5%.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
(-) mgr Renata Lepczyk



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVII/176/2013

Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn

z dnia 21 marca 2013 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Gwiazdowie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 stycznia do 6 lutego 2013 roku. Uwagi można było składać do dnia 21 lutego 2013 r.

§ 2. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnej uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Gwiazdowie. W związku z czym Rada Miejska Gminy Kostrzyn nie rozstrzygała o sposobie ich rozpatrzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVII/176/2013

Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn

z dnia 21 marca 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu w Gwiazdowie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) Rada Miejska Gminy Kostrzyn rozstrzyga co następuje:

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu nieuzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz tereny dróg wewnętrznych wymaga rozbudowy nowej gminnej sieciowej infrastruktury technicznej, przy czym ze względu na strukturę własnościową tego terenu całość inwestycji leży w gestii inwestora.

§ 2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan nie zakłada wykupu terenów pod drogi publiczne oraz ich realizacji bądź utrzymania, co stanowiłoby obciążenie budżetu gminy.

Zadania w zakresie realizacji infrastruktury technicznej, przewidzianej w planie leżą w gestii inwestora, dlatego też nie stanowią obciążenia dla budżetu gminy.

1. W przypadku innych zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.

2. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

3. Realizację i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – 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 cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.