



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 17 listopada 2014 r.

Poz. 6074

UCHWAŁA NR XLIII/285/2014 RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN

z dnia 29 września 2014 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Gwiazdowie i Skałowie część A, gm. Kostrzyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) 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 zmianami), Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala, co następuje:

Rozdział I. Przepisy ogólne

§ 1. 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w Gwiazdowie i Skałowie - część A, gm. Kostrzyn po stwierdzeniu zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kostrzyn (Uchwała Nr XXX/239/01 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 3 lipca 2001 r. r. ze zmianami), 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 terenów w Gwiazdowie i Skałowie - część A, gm. Kostrzyn" w skali 1:1000, wraz z wyrysem 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) 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;
- 3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 40% długości ściany elewacji frontowej budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków gospodarczych i garażowych na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą 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;
- 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 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) powierzchni całkowitej zabudowy – rozumie się przez to sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, mierzoną zgodnie z obowiązującą normą;
- 7) segmencie – rozumie się przez to część budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej znajdującą się na osobnej działce budowlanej;
- 8) szyldzie – rozumie się przez to oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 9) tablicy informacyjnej – rozumie się przez to element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 10) terenie – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 11) urządzeniu reklamowym – rozumie się przez to wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 12) urządzeniach sportowych - rozumie się przez to wszelkie formy obiektów sportowych typu: boiska sportowe, pola do minigolfa, korty tenisowe wyłączając możliwość lokalizowania kubaturowych obiektów budowlanych;
- 13) urządzeniach turystycznych – rozumie się przez to urządzenia takie jak: stoły, ławki i ich zadaszenia, miejsca na ogniska;
- 14) zieleni naturalnej - rozumie się przez to zieleń nieurządzoną, tj. krzewy, drzewa, byliny, rośliny okrywowe, trawy i zioła;
- 15) zieleni wysokiej - rozumie się przez to drzewa zimozielone o docelowej wysokości minimalnej 2,0m;
- 16) obiekty kubaturowe - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi.

Rozdział II. **Ustalenia szczegółowe**

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

1) tereny zabudowy:

- a) mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: 1MNw, 2MNw, 3MNw, 4MNw, 5MNw, 6MNw, 7MNw, 8MNw, 9MNw, 10MNw, 11MNw, 12MNw, 1MNsZ, 2MNsZ, 3MNsZ, 4MNsZ, 5MNsZ, 6MNsZ, 7MNsZ, 8MNsZ, 9MNsZ, 10MNsZ, 11MNsZ, 12MNsZ, 13MNsZ, 14MNsZ, 15MNsZ, 16MNsZ, 17MNsZ, 18MNsZ,
- b) mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczony symbolem: MN/U,
- c) usługowej oznaczony symbolem: U;

2) tereny zieleni:

- a) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP,
- b) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone symbolami: 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI;

3) tereny komunikacji: dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW;

4) tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyki oznaczone symbolami: 1E, 2E.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład 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) ogrodzeń na terenach oznaczonych symbolem ZP, ZI oraz w odległości 5 m od górnej krawędzi koryta rzeki Kopli, za wyjątkiem ogrodzeń ażurowych boisk sportowych i placów zabaw,

- e) 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) ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszczenie nowych nasadzeń, o ile nie są sprzeczne z innymi ustaleniami planu,
 - b) zachowanie istniejących drzew na terenach komunikacji, o ile nie są sprzeczne z pozostałymi ustaleniami planu,
 - c) ochronę regionalnego korytarza ekologicznego – doliny rzeki Kopli, na terenach 1ZI i 4ZI,
 - d) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu,
 - e) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,
 - f) zakaz ulepszania nawierzchni i dróg materiałami pylącymi, w szczególności żużlem,
 - g) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych,
 - h) 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 ,
 - i) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) w zakresie gospodarki odpadami, obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z obowiązującym w gminie Kostrzyn regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi,
 - k) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej,
 - l) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, przy czym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się zagospodarowanie we własnym zakresie przez inwestora do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - m) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
 - n) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - o) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem kotłów posiadających atest bezpieczeństwa ekologicznego zasilanych energią elektryczną lub paliwami takimi jak: gaz, olej opałowy lekki oraz paliwa stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji albo alternatywne źródła energii;
- 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:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MNsz i MNw jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U i U w przypadku lokalizacji usług turystycznych, hoteli lub Spa oraz usług sportu i rekreacji jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U i U w przypadku lokalizacji usług oświaty jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 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 ustala się:

- 1) zachowanie jednorodnego wyglądu obiektów małej architektury na każdym terenie publicznym;
- 2) zastosowanie trwałych i estetycznych elementów urzędzenia;
- 3) zagospodarowanie terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP zgodnie z §12;
- 4) zagospodarowanie terenów zieleni izolacyjnej oznaczonych symbolem: 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI zgodnie z §13.

§ 8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNsz, 2MNsz, 3MNsz, 4MNsz, 5MNsz, 6MNsz, 7MNsz, 8MNsz, 9MNsz, 10MNsz, 11MNsz, 12MNsz, 13MNsz, 14MNsz, 15MNsz, 16MNsz, 17MNsz, 18MNsz :

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 18,
 - b) lokalizację jednego segmentu zabudowy szeregowej na jednej działce budowlanej,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 40%,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna 0,15 – maksymalna 1,05,
 - f) wysokość:
 - budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. do 9,0 m,
 - budynku: garażowego, gospodarczego lub garażowo- gospodarczego - 1 kondygnacja nadziemna tj. do 4,5 m,
 - g) geometria dachu:
 - dach płaski lub stromy, jedno-, 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) segmenty budynku w zabudowie szeregowej o takiej samej geometrii dachu,
- i) wykończenie zewnętrzne budynków:
- zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
 - w przypadku dachu stromego pokrycie dachu materiałem dachówko podobnym, dachówką, gontem lub innym materiałem szlachetnym,
 - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),
- j) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
- na terenach 1MNsz, 2MNsz, 4MNsz, 5MNsz, 8MNsz - 320 m²,
 - na terenach 3MNsz, 6MNsz, 7MNsz, 9MNsz, 10MNsz, 11MNsz, 12MNsz, 13MNsz, 14MNsz, 15MNsz, 16MNsz, 17MNsz, 18MNsz - 350 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- k) minimalną szerokość frontu działki budowlanej,
- na terenach 1MNsz, 2MNsz, 4MNsz, 5MNsz, 8MNsz - 8,0 m,
 - na terenach 3MNsz, 6MNsz, 7MNsz, 9MNsz, 10MNsz, 11MNsz, 12MNsz, 13MNsz, 14MNsz, 15MNsz, 16MNsz, 17MNsz, 18MNsz - 10,0 m, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- l) zakaz lokalizacji wolno stojących budynków: garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych ,
- m) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 5,
- n) dostęp do terenu zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 4;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację jednego segmentu budynku: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej w zabudowie bliźniaczej,
 - b) lokalizowania budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych w granicy działek sąsiednich,
 - c) wydzielenie nowych działek pod infrastrukturę techniczną.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNw, 2MNw, 3MNw, 4MNw, 5MNw, 6MNw, 7MNw, 8MNw, 9MNw, 10MNw, 11MNw, 12MNw:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 18,
- b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego na jednej działce budowlanej,
- c) zakaz lokalizowania zabudowy w granicy działek sąsiednich, za wyjątkiem budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo- gospodarczych,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 60%,

- f) intensywność zabudowy: minimalna 0,1 – maksymalna 0,9,
- g) wysokość:
- budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, , tj. do 9,0 m,
 - budynku: garażowego, gospodarczego lub garażowo- gospodarczego - 1 kondygnacja nadziemna tj. do 4,5 m,
- h) geometria dachu:
- dach stromy, jedno-, dwu - lub wielospadowy,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 18° do 45° dla wszystkich budynków, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu; ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
- i) wykończenie zewnętrzne budynków:
- zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
 - pokrycie dachu materiałem dachówko podobnym, dachówką, gontem lub innym materiałem szlachetnym,
 - ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),
- j) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
- na terenach 1MNw, 2MNw, 3MNw, 4MNw, 5MNw, 6MNw - 700 m²,
 - na terenach 7MNw, 8MNw, 9MNw, 10MNw, 11MNw, 12MNw - 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- k) minimalną szerokość frontu działki budowlanej,
- na terenach 1MNw, 2MNw, 3MNw, 4MNw, 5MNw, 6MNw - 20,0 m,
 - na terenach 7MNw, 8MNw, 9MNw, 10MNw, 11MNw, 12MNw - 25,0 m, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 5,
- m) dostęp do terenu zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 4;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację jednego wolno stojącego: budynku garażowego lub budynku gospodarczego, lub budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej,
- b) lokalizowania budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych w granicy działek sąsiednich,
- c) wydzielenie nowych działek pod infrastrukturę techniczną,
- d) mniejszą szerokość frontu działki niż 25,0m i 20,0m dla działek wydzielanych na zakończeniu dróg.

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem MN/U:

1) ustala się:

- a) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 18,

- b) lokalizację wolno stojącego budynku mieszkalno-usługowego lub wolno stojącego budynku usługowego,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 40%,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna 0,1 – maksymalna 0,9
 - f) wysokość:
 - budynku: mieszkalno-usługowego, usługowego– do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. do 9,0m,
 - budynku: garażowego, gospodarczego lub garażowo- gospodarczego - 1 kondygnacja nadziemna tj. do 4,5 m,
 - g) geometria dachu:
 - dach płaski lub stromy, jedno-, 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:
 - zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
 - w przypadku dachu stromego pokrycie dachu materiałem dachówko podobnym, dachówką, gontem lub innym materiałem szlachetnym,
 - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),
 - i) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną
 - j) minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 25m, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną
 - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 5,
 - l) dostęp do terenu zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 4;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację zabudowy usługowej jako funkcji samodzielnej;
 - b) lokalizację usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej oraz biur, usług gastronomii, kultury, sportu i rekreacji, usług oświaty, usług zdrowia, handlu,
 - c) lokalizację jednego wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-usługowego na jednej działce budowlanej,
 - d) realizację parków, skwerów i zieleńców,
 - e) wydzielenie nowych działek pod infrastrukturę techniczną.
- § 11.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami U:
- 1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 18,
 - b) lokalizację wolno stojących budynków,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 35%,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna 0,05 – maksymalna 1,2,
 - f) wysokość budynku – do trzech kondygnacji naziemnych tj. do 11,0 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) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 2000 m²,
 - i) lokalizację zieleni wysokiej w pasie o szerokości min. 10,0 m w wyznaczonej na rysunku planu strefie zieleni wysokiej,
 - j) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
 - 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),
 - k) zakaz lokalizacji:
 - budynku garażowego,
 - budynku gospodarczego,
 - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 5,
 - m) dostęp do terenu zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 4;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację:
 - usług turystycznych, hoteli lub Spa,
 - biur,
 - usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej,
 - usług gastronomii, kultury, sportu i rekreacji, handlu,
 - usług oświaty,
 - b) realizację parków, skwerów i zieleńców,
 - c) wydzielenie nowych działek pod infrastrukturę techniczną.

§ 12. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1ZP, 2ZP:

- 1) ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 70%,
 - c) dostęp do terenu zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 4;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń sportowych,
 - b) urządzeń turystycznych,
 - c) placów gier i zabaw,
 - d) ścieżek pieszych i rowerowych,

§ 13. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI:

- 1) ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 70%,
 - c) na terenach: 1ZI, 3ZI, 4ZI wyznaczenie ścieżki pieszo-rowerowej zgodnie z rysunkiem planu, o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m,
 - d) dostęp do terenu zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 4;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację urządzeń turystycznych,
 - b) lokalizację ścieżek pieszych,
 - c) wydzielenie nowych działek pod infrastrukturę techniczną niekubaturową.

§ 14. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu 1KDW – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenów 2-9KDW – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu 10KDW – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla terenu 11KDW – zgodnie z rysunkiem planu, ,
 - e) dla terenu 13KDW – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) dla terenów 12,14-25KDW – zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dla terenu 26KDW – zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 5,0 m,
 - h) dla terenu 27KDW – zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 8,0 m,
 - i) dla terenów 28-29KDW – zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 2,0 m;
- 2) dla terenu 1KDW: fragment drogi zlokalizowanej poza opracowaniem planu;

- 3) dla terenów 2-9KDW:
 - a) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu,
 - b) szpaler drzew, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
 - d) dwustronny chodnik;
- 4) dla terenu 10KDW: fragment drogi zlokalizowanej poza opracowaniem planu,
- 5) dla terenu 11KDW:
 - a) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu,
 - b) szpaler drzew, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dwustronny chodnik;
- 6) dla terenów 12KDW, 13KDW: fragment drogi zlokalizowanej poza opracowaniem planu;
- 7) dla terenów 14KDW, 15KDW, 16KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 24KDW, 25KDW:
 - a) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu,
 - b) co najmniej jednostronny chodnik;
- 8) dla terenów 17KDW, 23KDW:
 - a) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu,
 - b) co najmniej jednostronny chodnik,
 - c) lokalizację placu do nawracania;
- 9) dla terenu 27KDW :
 - a) pieszo – jezdnię,
 - b) lokalizację placu do zawracania;
- 10) dla terenu 26KDW - ścieżkę pieszo-rowerową;
- 11) dla terenów 28-29KDW - ścieżkę pieszą;
- 12) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami 1E, 2E, ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej małogabarytowej wolno stojącej lub słupowej;
- 2) w przypadku stacji wolno stojącej: wysokość nie większa niż 3,0 m, geometria dachu: dach stromy o kącie nachylenia powyżej 18°;
- 3) dostęp do terenu zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 4.

§ 16. 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.

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

§ 18. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) KDW - drogi wewnętrzne;
- 2) 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;
- 3) zakaz realizacji zjazdów z terenów oznaczonych symbolami: 1KDW, 26KDW, 28KDW, 29KDW,
- 4) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z zastrzeżeniem pkt 3:

Oznaczenia terenów	Obsługa komunikacyjna – oznaczenia dróg
1MNw	14KDW;
2MNw	15KDW;
3MNw	16KDW;
4MNw	7KDW, 15KDW;
5MNw	7KDW, 16KDW, 17KDW;
6MNw	20KDW;
7MNw	2KDW, 14KDW;
8MNw	2KDW, 4KDW, 7KDW, 23KDW;
9MNw	4KDW, 7KDW, 24KDW;
10MNw	4KDW, 24KDW, 25KDW;
11MNw	9KDW, 11KDW, 25KDW, 27KDW;
12MNw	11KDW, 22KDW;
1MNsz	2KDW;
2MNsz	2KDW;
3MNsz	2KDW;
4MNsz	3KDW;
5MNsz	3KDW;
6MNsz	3KDW;
7MNsz	3KDW;
8MNsz	5KDW;
9MNsz	5KDW;
10MNsz	5KDW;
11MNsz	5KDW, 18KDW, 19KDW;
12MNsz	5KDW; 7KDW, 19KDW;
13MNsz	6KDW, 18KDW, 19KDW;
14MNsz	6KDW; 8KDW, 19KDW;
15MNsz	6KDW, 8KDW;
16MNsz	8KDW;
17MNsz	8KDW;
18MNsz	8KDW;
MN/U	2KDW 14KDW;

Oznaczenia terenów	Obsługa komunikacyjna – oznaczenia dróg
U	6KDW, 20KDW, 13KDW, 12KDW;
1ZP	14KDW;
2ZP	12KDW, 5KDW, 6KDW, 18KDW;
1E	7KDW;
2E	20KDW;
1-5ZI	z sąsiadujących dróg publicznych i wewnętrznych również zlokalizowanych poza granicami planu

5) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

- a) 1 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny,
- 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.

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

Rozdział III. Przepisy końcowe

§ 21. 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 MNw - 5 %,
- 2) dla terenów MNsz - 5 %,
- 3) dla terenu MN/U - 5 %,
- 4) dla terenu U – 5 %,
- 5) dla terenu ZP - 0 %,
- 6) dla terenów ZI - 0%,
- 7) dla terenów E – 0 %,

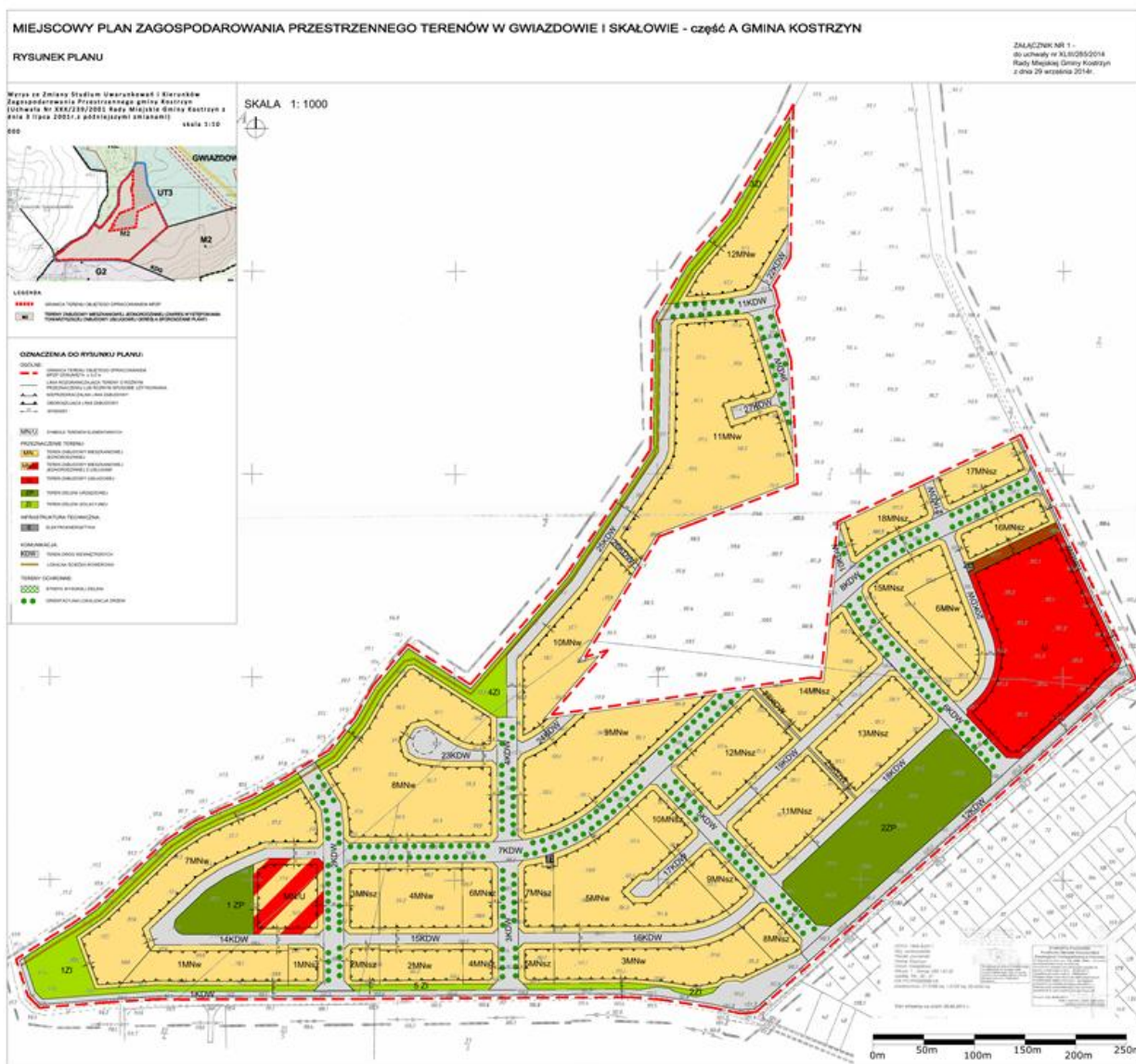
8) dla terenów komunikacji dróg wewnętrznych – 0 %,

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

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
(-) Renata Lepczyk

Załącznik Nr 1
 do Uchwały Nr XLIII/285/2014
 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
 z dnia 29 września 2014 r.



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XLIII/285/2014
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 29 września 2014 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Gwiazdowie i Skalowie część A, gm. Kostrzyn

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 26 marca do 16 kwietnia 2014 roku. Uwagi można było składać do dnia 5 maja 2014 r.

§ 2. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnej uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Gwiazdowie i Skalowie część A, gm. Kostrzyn. 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 XLIII/285/2014
 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
 z dnia 29 września 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów w Gwiazdowie i Skalowie część A, gm. Kostrzyn 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. Realizacje 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.