

**RADA MIEJSKA
GMINY KOSTRZYN**

**Uchwała Nr XXXV/316/2006
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 18 maja 2006 r.**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gułtowach przy ulicy Kasztanowej, gmina Kostrzyn**

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, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087) w następstwie uchwały Nr XIX/190/2004 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 23 września 2004 roku – Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwała, co następuje:

**Dział I
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Gułtowach przy ul. Kasztanowej, gmina Kostrzyn, zwany dalej miejscowym planem.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 - część graficzna opracowana na mapie w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem miejscowego planu;
 - 2) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
 - 3) załącznik Nr 3 - Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
3. Miejscowy plan obowiązuje na obszarze o powierzchni około 1,5 ha.
4. Granice obowiązywania miejscowego planu określono na rysunku miejscowego planu.

§ 2.

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która rozgranicza obszar dopuszczalnej lokalizacji budynków, od terenów bez prawa zabudowy lub terenów ograniczonego użytkowania;
- 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza lokalizację zewnętrznej krawędzi frontowej ściany budynku zgodnego z podstawową funkcją terenu lub najbardziej wysuniętego z tej ściany elementu budynku z wyłączeniem balkonów, przy czym obszar wyznaczony tą linią a linią rozgraniczającą drogi nie może być zabudowany budynkami, natomiast dopuszcza się w nim prowadzenie sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem uzyskania przez inwestora prawa do dysponowania tym terenem;

 1

- 3) obszarze ograniczonego użytkowania - należy przez to rozumieć obszar, w którym lokalizowanie budynków może nastąpić wyłącznie po uzgodnieniu lokalizacji z zarządcą sieci energetycznej.

Dział II Przepisy szczegółowe

Rozdział 1 Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 3.

1. Określa się następujące przeznaczenie terenów:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych w tekście i na rysunku miejscowego planu symbolami 1.MN,U i 3.MN,U;
 - b) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczonych w tekście i na rysunku miejscowego planu symbolem 2.RM;
 - c) tereny infrastruktury technicznej, oznaczonych w tekście i na rysunku miejscowego planu symbolami 4.TK i 5.TK;
 - d) tereny niepublicznych dróg wewnętrznych, oznaczonych w tekście i na rysunku miejscowego planu symbolem 6.KDw.
2. Symbole graficzne przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu.

§ 4.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych w tekście i na rysunku miejscowego planu symbolami 1.MN,U i 3.MN,U:

- 1) zakazuje się lokalizowania:
 - a) obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych;
 - b) obiektów, stanowiących źródło emisji przekraczających na granicy z działką stanowiącą własność osób trzecich dopuszczalne poziomy, określone w przepisach odrębnych;
 - c) budynków usługowych w zakresie usług zdrowia, oświaty, wychowania i opieki społecznej;
 - d) garaży na samochody ciężarowe o nośności powyżej 3,5 tony;
 - e) budynków produkcyjnych, składów i magazynów z wyjątkiem hurtowni przeznaczonych na cele prowadzonej na danej działce działalności usługowej;
 - f) budynków służących produkcji rolniczej (w tym ogrodniczej i hodowli zwierząt);
- 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej i sieci infrastruktury technicznej służących obsłudze terenów objętych miejscowym planem, z wyjątkiem stacji nadawczych telekomunikacyjnych i radiowych.

§ 5.

Na terenach zabudowy zagrodowej, oznaczonych w tekście i na rysunku miejscowego planu symbolem 2.RM:

- 1) zakazuje się lokalizowania:
 - a) obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych,



- b) obiektów, stanowiących źródło emisji przekraczających na granicy z działką stanowiącą własność osób trzecich dopuszczalne poziomy, określone w przepisach odrębnych,
 - c) garaży na samochody o nośności powyżej 3,5 tony,
 - d) urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej i nadawczej oraz innych obiektów infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą planowanych budynków;
- 2) dopuszcza się:
- a) sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej i sieci infrastruktury technicznej służących obsłudze terenów objętych miejscowym planem, z wyjątkiem stacji nadawczych telekomunikacyjnych i radiowych,
 - b) adaptowanie parterów budynków zagrodowych na cele usług z wyjątkiem usług zdrowia, oświaty, wychowania i opieki społecznej;
- 3) lokalizowanie nowych budynków lub wymiana istniejących musi odbywać się na zasadach określonych w niniejszej uchwale dla nowych budynków;
- 4) rozbudowa i adaptacja do nowych funkcji (mieszkalnictwo, usługi) budynków zagrodowych, istniejących przed uchwaleniem miejscowego planu, może nastąpić z odstępstwem od określonych w miejscowym planie wysokości budynków i geometrii dachów dla nowych budynków na rzecz zachowania istniejących wysokości i geometrii dachu.

§ 6.

Na terenach infrastruktury technicznej, oznaczonych w tekście i na rysunku miejscowego planu symbolami 4.TK i 5.TK, zakazuje się lokalizowania obiektów innych niż sieci infrastruktury technicznej i urządzenia infrastruktury technicznej nie utrudniające ruchu drogowego na drodze powiatowej numer 2445P Siedlec – Gułtowy.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz ochrony krajobrazu kulturowego

§ 7.

1. Nakazuje się stosowanie dachów stromych dwu- lub wielospadowych, o głównej kalenicy usytuowanej równoległe do linii rozgraniczającej drogi powiatowej i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym pomiędzy 35° a 45° .
2. Główne połacie dachowe muszą się zbiegać w kalenicy i muszą być nachylone pod jednakowym kątem.

§ 8.

Na terenie objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli zgodnych z podstawową funkcją terenu i wznoszonych na czas budowy, jako jej zaplecze oraz na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy tych budynków i budowli.

§ 9.

1. Budynki od strony drogi powiatowej numer 2445P, kierunek Siedlec – Gułtowy (ulica Kasztanowa) muszą być sytuowane według obowiązującej linii zabudowy, z dopuszczeniem odstępstwa dla nadbudowy budynku istniejącego.



2. Dla ewentualnej nadbudowy budynku istniejącego należy zastosować takie rozwiązania konstrukcyjne, które nie osłabiają budynku istniejącego i zabezpieczą przed przenoszeniem przez grunt obciążeń i drgań związanych z funkcjonowaniem drogi na planowaną inwestycję.

Rozdział 3 **Zasady ochrony środowiska i przyrody**

§ 10.

Ścieki deszczowe należy odprowadzać do gruntu lub do kanalizacji zewnętrznej.

§ 11.

1. Ścieki sanitarne należy odprowadzać do kanalizacji sanitarnej.
2. Do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników na ścieki.
3. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej nakazuje się podłączenie budynków do kanalizacji zewnętrznej.

§ 12.

Odpady bytowe należy gromadzić w pojemnikach i odstawić po ich wstępnej segregacji do punktów składowania odpadów, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

§ 13.

Do ogrzewania budynków należy korzystać wyłącznie z paliw i urządzeń do ich spalania nie powodujących zanieczyszczenia środowiska przyrodniczego.

§ 14.

Wzdłuż cieków wodnych należy pozostawić możliwość przejazdu dla sprzętu służącego utrzymaniu rowu, a w związku z tym w przypadku ogrodzenia działki do wierzchołka skarpy rowu i wzdłuż tej skarpy, należy zapewnić przejazd bramowy w ogrodzeniu, od strony drogi publicznej i od strony placu nawrotu.

§ 15.

Zakazuje się zrzutu ścieków do cieków wodnych.

§ 16.

Na obszarze objętym miejscowym planem występują zadrzewienia nadwodne (wzdłuż cieków wodnych) oraz aleja kasztanowa (wzdłuż drogi powiatowej), które podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych (ustawa o ochronie przyrody).

Rozdział 4 **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** **oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 17.

Nie określa się terenów wymagających ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.



Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 18.

1. Reklamy i szyldy:
 - 1) można sytuować wyłącznie na ogrodzeniu lub ścianie budynku;
 - 2) nie mogą wpływać negatywnie na czytelność informacji drogowskazowej.
2. Górne krawędzie reklam i szyldów:
 - 1) sytuowanych na ogrodzeniu nie mogą być wyższe niż to ogrodzenie;
 - 2) sytuowanych na ścianie budynku nie mogą sięgać powyżej linii wyznaczonej górną krawędzią otworów okiennych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku.

§ 19.

Zakazuje się stosowania ogrodzenia pełnego w obrębie skrzyżowań z drogą powiatową numer 2445P, kierunek Siedlec – Gułtowy.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 20.

1. Ustala się:
 - 1) obowiązującą linię zabudowy od strony drogi powiatowej numer 2445P, kierunek Siedlec – Gułtowy, usytuowaną w odległości 8 m od linii rozgraniczającej tej drogi;
 - 2) nieprzekraczalną linię zabudowy usytuowaną w odległości:
 - a) od linii rozgraniczającej niepublicznych dróg wewnętrznych – 5 m,
 - b) od napowietrznej linii energetycznej 110 kV – 17,5 m,
 - c) od wierzchołka skarpy rowu – 5 m.
2. Usytuowanie linii zabudowy, o których mowa w ust.1 określa rysunek miejscowego planu.

§ 21.

Na cele lokalizowania budynków można przeznaczyć nie więcej niż 50% powierzchni działki.

§ 22.

Na cele powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 30% powierzchni działki.

§ 23.

1. Wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych – nie może być wyższa niż dwie kondygnacje nadziemne i 10 m oraz nie może być niższa niż 8 m;
 - b) usługowych - nie może być wyższa niż jedna kondygnacja nadziemna i 8 m;
 - c) gospodarczo-garażowych – nie może być wyższa niż jedna kondygnacja nadziemna i 6 m.
2. Dopuszcza się wykonanie jednej kondygnacji podziemnej jako podpiwniczenia budynku.
3. Poziom podłogi parteru budynku nie może być położony wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu.



§ 24.

Należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów, w liczbie odpowiedniej do prowadzonej działalności usługowej.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 25.

Nie określa się terenów i obiektów wymagających ustalenia granic i sposobów zagospodarowania, podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych miejscowym planem

§ 26.

1. Zakazuje się podziału terenów:
 - 1) zabudowy zagrodowej;
 - 2) zabudowy mieszkaniowo-usługowej - na działki mniejsze niż 600 m², o szerokości frontu mniejszej niż 20 m;
 - 3) infrastruktury technicznej – na działki mniejsze niż 50 m².
2. Dopuszcza się podział terenów infrastruktury technicznej na działki o wielkości dostosowane do szerokości frontów działek do nich przylegających i włączenie ich w te działki.

§ 27.

Nie określa się terenów wymagających ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych miejscowym planem w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 9

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 28.

Zaopatrzenie ludności w wodę w sytuacjach awaryjnych należy zorganizować zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym programem działań w sytuacjach awaryjnych.

§ 29.

1. Przez teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem 1.M,U, przebiega elektroenergetyczna napowietrzna linia wysokiego napięcia WN 110kV.
2. Wzdłuż elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia WN 110kV wyznacza się obszar ograniczonego użytkowania terenów o szerokości 35 m, to jest o szerokości 17,5 m po jej obu stronach, licząc od osi linii.



3. W obszarze ograniczonego użytkowania, o którym mowa w pkt 1 i 2, obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi powyżej 4 godzin, chyba że zarządca linii uzgodni taką lokalizację.

§ 30.

1. Wzdłuż drogi powiatowej numer 2445P, kierunek Siedlec – Gułtowy, przebiegają sieci infrastruktury technicznej:
 - a) wodociąg w 150 mm;
 - b) wodociąg wB 100 mm.
2. Ewentualne kolizje, które wystąpią podczas prac ziemnych inwestor musi usunąć na własny koszt i na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 31.

1. Obsługa komunikacyjna terenów nastąpi z drogi powiatowej numer 2445P Siedlec – Gułtowy oraz z niepublicznej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 6.KDw.
2. Dla terenów niepublicznej drogi wewnętrznej 6.KDw ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienną wynoszącą od 5 m do 10 m.
3. Niepubliczna droga wewnętrzna, o której mowa w ust. 1, zostanie włączona w drogę powiatową numer 2445P, kierunek Siedlec – Gułtowy, w miejscu określonym na rysunku miejscowego planu.

§ 32.

1. Ustala się wyposażenie terenów objętych miejscowym planem w sieci infrastruktury technicznej, a w tym: sieci wodociągowe, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci gazowe, telekomunikacyjne i elektroenergetyczne.
2. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako sieci podziemne poza pasem drogowym drogi powiatowej, w liniach rozgraniczających terenów infrastruktury technicznej oznaczonych symbolem 4.TK i 5.TK i niepublicznej drogi wewnętrznej, uwzględniając ich strefowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Sieci, o których mowa w ust. 1, będą realizowane na podstawie branżowych projektów budowlanych.
4. Podłączenie budynków do sieci infrastruktury technicznej następować będzie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 33.

Zaopatrzenie w wodę nastąpi z istniejącej sieci wodociągowej.

§ 34.

Zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi z istniejącej sieci niskiego napięcia.

§ 35.

1. Zaopatrzenie w gaz nastąpi z sieci gazowej po jej wybudowaniu, o ile wystąpią przesłanki ekonomiczne budowy sieci.
2. Do czasu wybudowania sieci gazowej zaopatrzenie w gaz może nastąpić poprzez rozwiązania indywidualne.



§ 36.

Obsługa telekomunikacyjna nastąpi poprzez istniejącą sieć telekomunikacyjną lub z sieci telefonii komórkowej.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

§ 37.

Nie określa się terenów wymagających ustalenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 12

**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę,
o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 38.

Określa się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN,U i RM – 30 %,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami TK i KDw – 30 %.

Dział III

Przepisy końcowe

§ 39.

Teren uzyskał zgodę Wojewody Wielkopolskiego Nr RR.IX-77110-1884/05 z dnia 2 listopada 2005 na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy B-RIVa o powierzchni 0,1900 ha na cele nierolnicze oraz zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr GZ.tr.057-602-759/05 z dnia 24 listopada 2005 roku na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III o powierzchni 1,3056 ha na cele nierolnicze.

§ 40.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

§ 41.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
Miroslaw Rusin
Miroslaw Rusin