

RADA MIEJSKA  
GMINY KOSTRZYN

UCHWAŁA NR XXXVI/328/2006  
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn  
z dnia 6 lipca 2006 roku

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Tarnowie,  
gm. 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 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, z 2006 r. Nr 17 poz. 128), 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, z 2005 r. Nr 113 poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319), Rada Miejska Gminy Kostrzyn, uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy wstępne**

**§ 1**

1. Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kostrzyn, uchwalonego uchwałą Nr XXX/239/2001 z dnia 3 lipca 2001 r. z późniejszymi zmianami, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Tarnowie, obejmujący tereny działek o numerach ewidencyjnych 49 i 50 oraz części działki o numerze ewidencyjnym 45/1, o łącznej powierzchni 2,4 ha, zwany dalej miejscowym planem.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) załącznik Nr 1 – Część graficzna, opracowana na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, zatytułowana „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Tarnowie, gm. Kostrzyn”, 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, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
3. Miejscowy plan obowiązuje na obszarze, którego granice określono na rysunku miejscowego planu.

**§ 2**

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza najmniejszą dopuszczalną odległość ściany lokalizowanego budynku od elementu, w stosunku do którego wyznacza się tę linię,
- 2) linii podziału wewnętrznego - należy przez to rozumieć postulowany przebieg granicy działki przy dokonywaniu podziału terenu.



**Rozdział 2**  
**Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny**  
**o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 3**

1. Określa się następujące przeznaczenie terenów:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone w tekście i na rysunku miejscowego planu symbolem **MN,U**,
  - 2) tereny rolne, oznaczone w tekście i na rysunku miejscowego planu symbolem **R**,
  - 3) tereny zieleni urządzonej parku zabytkowego, oznaczone w tekście i na rysunku miejscowego planu symbolem **ZP**,
  - 4) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone w tekście i na rysunku miejscowego planu symbolem **TK**.
2. Symbole graficzne terenów i usytuowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek miejscowego planu.

**Rozdział 2**  
**Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 4**

Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, i wznoszonych na czas budowy, jako jej zaplecze oraz na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.

**§ 5**

1. Nakazuje się:
  - 1) stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów stromych dwu- lub wielospadowych, z naczólkami lub bez, o połaciach dachowych zbiegających się w kalenicy bez uskoku, nachylonych pod kątem 45°, o układzie głównej kalenicy, równoległej do drogi Gwiazdowo-Tarnowo, a w budynkach gospodarczo-garażowych, o ile nie będą wbudowane w budynek mieszkalny – dwuspadowych, nachylonych pod tym samym kątem;
  - 2) krycie dachów dachówką ceramiczną drobnowymiarową w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym, jednolitą co do rodzaju i koloru w obszarze działki budowlanej;
  - 3) lokalizowanie budynków w zabudowie wolnostojącej.
2. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojących.

**§ 6**

1. Dopuszcza się stosowanie reklam i szyldów wyłącznie:
  - 1) związanych z działalnością prowadzoną na terenie danej działki;
  - 2) umieszczanych na ścianach budynków lub na ogrodzeniach.
2. Reklamy i szyldy:
  - 1) nie mogą mieć powierzchni większej niż 1,5 m<sup>2</sup>;
  - 2) muszą mieć dłuższy bok poziomy w stosunku do terenu;
  - 3) mocowane:
    - a) na ogrodzeniu – nie mogą być wyższe niż to ogrodzenie,



- b) na ścianie budynku – nie mogą mieć górnej krawędzi powyżej linii wyznaczonej górną krawędzią okien pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

##### **§ 7**

Zakazuje się lokalizowania inwestycji należących do przedsięwzięć mogących w sposób znaczący oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

##### **§ 8**

Lokalizacja przedsięwzięć nie może:

- 1) naruszać stosunków wodnych na terenach położonych w obszarze objętym miejscowym planem oraz na terenach położonych w sąsiedztwie;
- 2) powodować zmiany kierunku spływu wód;
- 3) negatywnie oddziaływać na drzewostan parkowy i przydrożny.

##### **§ 9**

1. Zakazuje się dokonywania niwelacji terenu; budynki należy wkomponować w istniejące zbocze.
2. Naturalne ukształtowanie terenu może zostać naruszone wyłącznie w obrysie lokalizowanych budynków.

##### **§ 10**

1. Ścieki komunalne odprowadzać należy do sieci kanalizacji sanitarnej.
2. Zakazuje się budowy indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków.
3. Do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej w najbliższej położonej drodze publicznej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników na ścieki; po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej, nakazuje się podłączenie budynków do sieci.

##### **§ 11**

Ścieki deszczowe należy odprowadzać do gruntu.

##### **§ 12**

1. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych kotłowni.
2. Do celów grzewczych należy korzystać z paliw gazowych dostarczanych siecią lub innych paliw ekologicznych.
3. Zakazuje się sytuowania na działkach zbiorników na paliwa płynne i gazowe.
4. Dopuszcza się zastosowanie niekonwencjonalnych źródeł energii odnawialnej.

##### **§ 13**

Odpady bytowe należy gromadzić w pojemnikach i organizować ich wywóz zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.



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

**§ 14**

1. Ochroną objęte są tereny zabytkowego parku dworskiego podlegające ścisłej ochronie konserwatorskiej i wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2132/A decyzją z dnia 10.09.1987 r..
2. Ochronie na zasadach wynikających z przepisów odrębnych podlegają stanowiska archeologiczne.
3. Wszelkie przedsięwzięcia kubaturowe lokalizowane na obszarze, którego granice określa miejscowy plan, muszą być podporządkowane wymogom ochrony dziedzictwa kulturowego, wynikającym z przepisów odrębnych; w tym dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, prac ziemnych związanych z inwestycją celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu prac archeologicznych.
4. Uzgodnieniu z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków podlegać będą wszelkie działania inwestycyjne prowadzone na terenie parku dworskiego i w jego otoczeniu.

**Rozdział 5**

**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 15**

Nie określa się terenów przestrzeni publicznych.

**§ 16**

Zakazuje się stosowania od strony dróg publicznych i od strony granicy parku dworskiego:

- 1) ogrodzeń pełnych i wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- 2) ogrodzeń wyższych niż 1,5 m.

**§ 17**

Zakazuje się ustawiania reklam i tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowiskazowej.

**§ 18**

Oświetlenie obiektów nie może ujemnie wpływać na drogi położone w sąsiedztwie.

**Rozdział 6**

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

**Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami MN,U**

**§ 19**

1. Zakazuje się lokalizowania:



- 1) budynków innych niż:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne;
    - b) przynależne budynkom mieszkalnym budynki gospodarczo-garażowe o maksymalnej powierzchni zabudowy 60 m<sup>2</sup>;
    - c) obiekty małej architektury;
  - 2) garaży na samochody o nośności powyżej 3,5 tony.
2. Dopuszcza się wydzielanie w budynkach mieszkalnych i gospodarczo-garażowych pomieszczeń przeznaczonych na cele działalności w usługach, nie powodujących pogorszenia standardów akustycznych w obszarze terenów objętych miejscowym planem i w ich sąsiedztwie, o powierzchni nie przekraczającej 40% powierzchni zabudowy.

## § 20

1. Zakazuje się:
  - 1) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) sytuowania budynków mieszkalnych o wysokości większej niż dwie kondygnacje nadziemne i 9 m, przyjmując poziom zerowy posadzki parteru na wysokości rzędnej terenu równej 95 m n. p. m.;
  - 3) sytuowania budynków gospodarczo-garażowych wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne i 7 m, przyjmując poziom zerowy posadzki parteru na wysokości rzędnej terenu równej 95 m n. p. m..
2. Nakazuje się:
  - 1) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie nie większej niż:
    - a) 2 samochody na jedno mieszkanie, z czego przynajmniej jedno powinno być zagwarantowane miejscem garażowym,
    - b) 2 miejsca na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej.
3. Dopuszcza się realizację piwnic o głębokości jednej kondygnacji.

## § 21

1. Określa się nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane w odległości:
  - 1) od linii rozgraniczającej drogi o przebiegu Tarnowo – Sarbinowo - zmiennej od 8 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi o przebiegu Pobiedziska – Kostrzyn – 20 m;
  - 3) od granicy z zabytkowym parkiem dworskim – 10 m.
2. Pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a linią zabudowy można sytuować sieci infrastruktury technicznej.
3. Usytuowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy określa rysunek miejscowego planu.

## § 22

1. Zakazuje się urządzania zjazdów na działki od strony drogi o przebiegu Pobiedziska-Kostrzyn.
2. Zjazd z działki narożnej, położonej przy skrzyżowaniu dróg o przebiegu Pobiedziska-Kostrzyn i Tarnowo-Sarbinowo, należy usytuować od strony drogi o przebiegu Tarnowo-Sarbinowo, w miejscu jak najbardziej oddalonym od tego skrzyżowania.



### § 23

1. Zakazuje się podziału terenu na działki o powierzchni mniejszej niż 2500 m<sup>2</sup>.
2. Linie podziału wewnętrznego określa rysunek miejscowego planu.

### **Tereny infrastruktury technicznej TK**

#### § 24

1. Zakazuje się lokalizowania obiektów innych niż sieci infrastruktury technicznej i nawierzchnie drogowe.
2. Dopuszcza się wykorzystanie terenu na cele:
  - 1) budowy, przebudowy i remontu drogi o przebiegu Pobiedziska-Kostrzyn,
  - 2) dojazdu do terenów rolnych, oznaczonych symbolem R.

#### § 25

Zakazuje się dokonywania podziału terenu.

### **Tereny rolne R**

#### § 26

Zakazuje się lokalizowania obiektów z wyjątkiem stawów retencyjnych i hodowlanych, obiektów małej architektury, wiat i zadaszeń służących gospodarce rolnej.

#### § 27

Dopuszcza się dokonywanie podziału terenu na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1350 m<sup>2</sup> pod warunkiem włączenia ich w działki przyległe położone na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych symbolem MN,U.

### **Tereny zieleni urządzonej parku zabytkowego ZP**

#### § 28

1. Zakazuje się:
  - 1) lokalizowania obiektów z wyjątkiem ogrodzenia, małej architektury i budynków towarzyszących zabudowaniom dworskim, w tym odtworzenia budynku kuźni, których funkcja, gabaryty i forma architektoniczna zostanie uzgodniona z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
  - 2) dokonywania podziału terenu.
2. Nakazuje się przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej 90 % powierzchni terenu.
3. Wszelkie działania inwestycyjne, w tym pielęgnacyjne zieleni, podlegać muszą wymogom wynikającym z przepisów odrębnych.



## **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**

#### **§ 29**

Nie określa się terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, wymagających ustalenia granic i sposobów zagospodarowania, 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**

#### **§ 30**

Nie określa się terenów wymagających scalania i podziału gruntów w rozumieniu przepisów odrębnych.

## **Rozdział 9**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

#### **§ 31**

1. Lokalizowanie przedsięwzięć musi uwzględniać występowanie urządzeń drenażowych.
2. W przypadku kolizji sytuowanych budynków z urządzeniami drenażowymi urządzenia te muszą zostać przebudowane na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci drenażowej.

## **Rozdział 10**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **§ 32**

Nie określa się terenów wymagających ustalenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

#### **§ 33**

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej.
2. Budowa, przebudowa i remont sieci infrastruktury technicznej oraz podłączenia budynków do sieci mogą następować na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
3. Podłączenia do budynków należy wykonywać jako podziemne.
4. Szafki elektryczne należy umieszczać w ogrodzeniach.

#### **§ 34**

Energię elektryczną pobierać należy z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia.



### **§ 35**

Wodę pobierać należy z wodociągu wiejskiego.

### **§ 36**

Rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej nastąpi zgodnie z planem rozbudowy gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

### **§ 37**

Gaz pobierać należy z istniejącej sieci gazowej.

### **§ 38**

Łączność telekomunikacyjną realizować należy na bazie dostępnych operatorów sieci.

## **Rozdział 11**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu**

### **§ 39**

Nie określa się terenów wymagających ustalenia sposobów i terminów ich tymczasowego zagospodarowania.

## **Rozdział 12**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa art. 36 ust. 4**

### **§ 40**

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów znajdujących się w granicach planu określa się stawkę procentową w wysokości 30%.

## **Dział 3**

### **Przepisy końcowe**

### **§ 41**

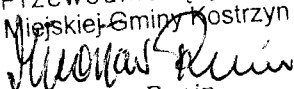
Tereny uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją GZ.tr.057-602-292/06 z dnia 28 kwietnia 2006 roku na przeznaczenie na cele nierolnicze 1,3539 ha gruntów rolnych klasy III.

### **§ 42**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

### **§ 43**

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn  
  
Mirosław Rusin