

Uchwała Nr XXII/165/2008
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 30 października 2008 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy
mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie – część B**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym 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.

§ 2.

1. W następstwie wykonania uchwały Nr XXXVI/331/2006 z dnia 6 lipca 2006 r., uchwały Nr IV/31/2006 z dnia 28 grudnia 2006 r. oraz uchwały Nr XIX/146/2008 z dnia 29 maja 2008 r. Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie – część B, zwany dalej miejscowym planem – część B, po stwierdzeniu jego zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostrzyn, uchwalonym uchwałą Nr XXX/239/2001 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 3 lipca 2001 r., zmienionym uchwałami Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn Nr XVIII/172/2004 z dnia 8 lipca 2004 r. i Nr XVI/115/2008 z dnia 14 lutego 2008 r.
2. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu – część B – zgodnie z załącznikiem nr 2.
3. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie – część B, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zgodnie z załącznikiem nr 3.
4. Granice obszaru objętego miejscowym planem – część B określono w części graficznej, zwanej dalej rysunkiem miejscowego planu – część B.

§ 3.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych i dróg pieszych lub krawędzi jezdni drogi dojazdowej;
- 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której należy sytuować frontową ścianę budynku, przy czym wystające z tej ściany elementy architektoniczne, takie jak balkon, zadaszenie lub schody nie mogą wystawać przed tę linię więcej niż o 1,2 m;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej uchwały;
- 4) działce gruntu – należy przez to rozumieć działkę w sensie określonym przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

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

§ 4.

1. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolami: 2.MN, 3.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 10.MN, 12.MN, 15.MN, 17.MN, 19.MN, 20.MN i 21.MN;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczone symbolami: 1.MN,U, 4.MN,U, 8.MN,U, 13.MN,U, 14.MN,U, 16.MN,U, 22.MN,U i 23.MN,U;
 - 3) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolami: 11.ZP i 18.ZP;
 - 4) tereny elektroenergetyki – oznaczone symbolem: 9.E;
 - 5) tereny kanalizacji – oznaczone symbolem: 44.K;
 - 6) tereny dróg publicznych dojazdowych – oznaczone symbolami: 24.KDD i 25.KDD;
 - 7) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolami: 26.KDW, 27.KDW, 28.KDW, 29.KDW, 30.KDW, 31.KDW, 32.KDW, 33.KDW, 34.KDW, 35.KDW, 36.KDW, 37.KDW, 38.KDW, 39.KDW, 40.KDW i 45.KDW;
 - 8) tereny dróg pieszych – oznaczone symbolami: 41.KX, 42.KX i 43.KX.
2. Ustalenia zawarte w dalszej części uchwały, o ile odnoszą się do terenów oznaczonych wyłącznie symbolem literowym, odnoszą się do wszystkich terenów o przeznaczeniu oznaczonym tym symbolem, natomiast, jeżeli odnoszą się do terenów oznaczonych symbolem literowym i liczbą porządkową, to należy je zastosować wyłącznie do terenów wskazanych daną liczbą porządkową.
3. Usytuowanie linii rozgraniczających tereny, o których mowa w ust. 1, oznaczenia graficzne oraz przebiegi dróg z ich podstawową geometrią określa rysunek miejscowego planu – część B.

Rozdział 3 Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5.

Dopuszcza się sytuowanie budynków w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej.

§ 6.

1. Nakazuje się stosowanie:

- 1) w budynkach mieszkalnych – dachów stromych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym pomiędzy 30° i 45°;
- 2) w garażach – dachu stromego o takim samym nachyleniu głównych połaci dachowych jak w budynku mieszkalnym znajdującym się na tej samej działce budowlanej lub dachu płaskiego.

2. Dopuszcza się uzupełnianie przekrycia budynku, fragmentami o innym nachyleniu połaci dachowych, na powierzchni jego rzutu nie większej niż 30% powierzchni zabudowy.

§ 7.

1. Dopuszcza się lokalizowanie garaży jako wolno stojących, bliźniaczych lub dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego.

2. Zakazuje się nadawania garażom form dominujących nad gabarytami budynków mieszkalnych.

§ 8.

1. Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane w odległości:

- 1) od krawędzi jezdni dróg publicznych dojazdowych 24.KDD i 25.KDD – 15 m;
- 2) od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW – 6 m;
- 3) od linii rozgraniczających dróg pieszych KX – 4 m.

2. Usytuowanie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, określono na rysunku miejscowego planu – część B.

§ 9.

Zakazuje się lokalizowania budynków bezpośrednio przy granicach działek, z wyjątkiem budynków sytuowanych jako bliźniacze i szeregowe.

§ 10.

1. Zakazuje się lokalizowania reklam i szyldów, na terenach, na których nie jest prowadzona działalność gospodarcza.

2. Na terenach, na których jest prowadzona działalność gospodarcza, reklamy można sytuować wyłącznie na ogrodzeniu lub ścianie budynku.

3. Reklamy muszą posiadać kształt prostokąta o stosunku wysokości do podstawy wynoszącym 1:2 oraz powierzchni nie przekraczającej 1 m².

4. Górne krawędzie reklam:

- 1) sytuowanych na ogrodzeniu nie mogą być umieszczone wyżej niż górna krawędź tego ogrodzenia;

- 2) sytuowanych na ścianie budynku nie mogą sięgać powyżej linii wyznaczonej górną krawędzią otworów okiennych znajdujących się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku.
5. Umieszczanie reklam na terenach dróg:
- 1) publicznych odbywać się może wyłącznie na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
 - 2) wewnętrznych – w sposób nie utrudniający ruchu drogowego.

§ 11.

1. Ogrodzenia działek należy wykonywać jako ażurowe o wysokości 1,2 m.
2. Zakazuje się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych.

§ 12.

1. Obsługa komunikacyjna może nastąpić z dróg publicznych dojazdowych KDD i z dróg wewnętrznych KDW.
2. Warunki urządzenia zjazdu na drogę dojazdową określi zarządca drogi.

§ 13.

Budynki nie mogą mieć wysokości większej niż:

- 1) mieszkalne – 12 m i większej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 2) garaże – 6 m.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 14.

Wskazuje się, że w obszarze objętym granicami miejscowego planu, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej MN, U należą do terenów, dla których obowiązują zróżnicowane dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15.

Ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, podlegają wody podziemne należące do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – Wielkopolskiej Doliny Kopalnej, objęte reżimem wysokiej ochrony OWO, wraz z obszarami ich zasilania.

§ 16.

1. Ścieki bytowe odprowadzać należy do sieci kanalizacji sanitarnej i dalej do oczyszczalni ścieków w Kostrzynie.
2. Zakazuje się budowy zbiorników na ścieki oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków.

§ 17.

1. Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do gruntu nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wody w gruncie, a zwłaszcza kierunku jej odpływu.
2. Ścieki deszczowe z dróg i ulic należy docelowo odprowadzać do kanalizacji deszczowej i dalej do separatorów i osadników zlokalizowanych poza obszarem objętym granicami miejscowego planu – część B, a po ich oczyszczeniu do rowów melioracyjnych i innych cieków po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń.

3. Zakazuje się wykonywania nieprzepuszczających wody deszczowej nawierzchni drogowych bez uprzedniego wybudowania kanalizacji deszczowej.

§ 18.

1. Do ogrzewania budynków należy stosować wyłącznie niskoemisyjne paliwa, takie jak: gaz, olej oraz energia elektryczna względnie korzystać z alternatywnych źródeł energii.
2. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych, pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania spełniają standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadają znak bezpieczeństwa ekologicznego.

§ 19.

1. Nakazuje się gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach i, po ich wstępnej segregacji, odstawianie do punktów składowania odpadów, zgodnie z planem gospodarki odpadami.
2. Masy ziemne usuwane albo przemieszczane w związku z budową obiektów należy zagospodarowywać na miejscu pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, o których mowa w przepisach odrębnych lub wywozić w miejsce wskazane przez właściwą służbę administracyjną.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 20.

Nie określa się terenów, dla których wymagane jest ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 21.

Oświetlenie obiektów sytuowanych na obszarze objętym miejscowym planem nie może ujemnie wpływać na widoczność na drogach publicznych dojazdowych KDD.

Rozdział 7

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

§ 22.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizowania obiektów innych niż: budynki mieszkalne jednorodzinne, garaże na samochody o nośności do 3,5 tony oraz obiekty małej architektury,
 - b) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż:

- w zabudowie wolno stojącej – 600 m²,
 - w zabudowie bliźniaczej – 450 m²,
 - w zabudowie szeregowej – 250 m²;
- d) wydzielania w budynkach lokali użytkowych.
- 2) nakazuje się:
- a) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zapewnienie miejsc postojowych w liczbie 2 miejsca na jedno mieszkanie, w tym miejsca w garażach;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wyjątkiem stacji bazowych i anten telefonii komórkowej, w sposób niepowodujący kolizji z istniejącą i planowaną zabudową,
 - b) wydzielanie w garażach pomieszczeń pomocniczych na rowery i sprzęt ogrodowy,
 - c) wykonywanie w budynkach kondygnacji podziemnej, wyniesionej powyżej poziomu terenu nie więcej niż 0,7 m.

§ 23.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej MN,U:

- 1) zakazuje się:
- a) lokalizowania obiektów innych niż: budynki mieszkalne jednorodzinne, garaże na samochody o nośności do 3,5 tony oraz obiekty małej architektury,
 - b) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż:
 - w zabudowie wolno stojącej – 600 m²,
 - w zabudowie bliźniaczej – 450 m²,
 - w zabudowie szeregowej – 350 m²;
- 2) nakazuje się:
- a) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zapewnienie na działkach budowlanych miejsc postojowych w liczbie 2 miejsca na jedno mieszkanie, w tym miejsca w garażach, oraz 2 miejsca na lokal usługowy lub handlowy;
- 3) dopuszcza się:
- a) przeznaczanie parterów budynków na cele działalności usługowej i handlowej, ale nie więcej niż 100 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - b) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wyjątkiem stacji bazowych i anten telefonii komórkowej, w sposób niepowodujący kolizji z istniejącą i planowaną zabudową,
 - c) wydzielanie w garażach pomieszczeń pomocniczych na rowery i sprzęt ogrodowy,
 - d) wykonywanie kondygnacji podziemnych, wyniesionych powyżej poziomu terenu nie więcej niż 0,7 m.

§ 24.

Na terenach zieleni urządzonej ZP zakazuje się:

- 1) lokalizowania obiektów z wyjątkiem obiektów małej architektury i sieci infrastruktury technicznej z wyłączeniem stacji bazowych i anten telefonii komórkowej;
- 2) wydzielania działek budowlanych.

§ 25.

1. Na terenach elektroenergetyki E:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie urządzeń związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną, takich jak kontenerowe lub słupowe stacje transformatorowe 15 kV/0,4 kV;
 - 2) nakazuje się przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) zakazuje się wydzielania działek budowlanych.
2. Jeżeli tereny elektroenergetyki 9.E okażą się zbędne z punktu widzenia dostawcy energii elektrycznej, można je włączyć do terenów przyległych, oznaczonych symbolem 8.MN,U bez konieczności dokonywania zmiany miejscowego planu.

§ 26.

Na terenach kanalizacji K dopuszcza się lokalizowanie przepompowni ścieków bytowych wraz z sieciami infrastruktury podziemnej.

§ 27.

Na terenach dróg publicznych dojazdowych KDD:

- 1) dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych:
 - a) lokalizowanie urządzeń służących komunikacji, sieci infrastruktury technicznej i wiat przystankowych,
 - b) umieszczanie znaków drogowych oraz reklam z zastrzeżeniem ustaleń §10 ust. 5;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi publicznej dojazdowej 24.KDD – zmienną od 12 m do 16 m,
 - b) drogi publicznej dojazdowej 25.KDD – 10 m.

§ 28.

Na terenach dróg wewnętrznych KDW:

- 1) dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych:
 - a) lokalizowanie urządzeń służących komunikacji i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) umieszczanie znaków drogowych oraz reklam z zastrzeżeniem ustaleń rozdziału 2;
- 2) ustala się:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW – 10 m,
 - b) zakończenie ulic 31.KDW, 32.KDW, 34.KDW, 36.KDW, 37.KDW, 38.KDW i 39.KDW placami nawrotu o wymiarach zgodnych z rysunkiem miejscowego planu – część B.

§ 29.

Na terenach dróg pieszych KX:

- 1) dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych lokalizowanie urządzeń służących komunikacji pieszej i rowerowej, sieci infrastruktury technicznej, i obiektów małej architektury;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg pieszych – 6 m.

Rozdział 8

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

§ 30.

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

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 31.

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

§ 32.

Podane w rozdziale 7 minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą wydzielania działek gruntu na cele regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, na cele powiększenia działki budowlanej, lokalizowania infrastruktury technicznej i wydzielania dróg.

Rozdział 10

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

§ 33.

Wszelkie budowle wysokie, jako potencjalne przeszkody lotnicze, w trakcie projektowania należy każdorazowo zgłosić właściwym służbom wojskowym.

§ 34.

W przypadku kolizji lokalizowanych obiektów z siecią melioracyjną sieć tę należy przebudować na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 35.

1. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako sieci podziemne w liniach rozgraniczających dróg, zachowując między sieciami odległości wynikające z przepisów odrębnych, względnie na terenach, do których inwestor uzyskał prawo dysponowania gruntem.

2. Dopuszcza się dokonywanie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej, w tym kablowanie i przekładanie sieci.

§ 36.

Wodociąg należy budować w układzie pierścieniowym, zasilając go z ujęcia wody w Gwiazdowie lub dwustronnie – z ujęć wody w Gwiazdowie i Kostrzynie.

§ 37.

Sieć kanalizacji sanitarnej budować należy w układzie grawitacyjno-pompowym, a następnie doprowadzić ją do rurociągu tłoczego, tłoczącego ścieki do oczyszczalni ścieków w Kostrzynie.

§ 38.

1. Siecią kanalizacji deszczowej należy objąć wszystkie ulice dojazdowe KDD i wewnętrzne KDW, a kanały włączyć do sieci zewnętrznej wybudowanej na terenach położonych poza obszarem objętym granicami miejscowego planu – część B, i podłączonej do separatora i osadnika ścieków deszczowych.
2. Dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych z dróg publicznych dojazdowych KDD do rowów przydrożnych pod warunkiem zachowania wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 39.

1. Zaopatrzenie w gaz nastąpi z rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia dn 90/63 PE na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
2. Szafki przeznaczone na kurek główny i urządzenia pomiarowe lokalizować należy w ogrodzeniu na granicy posesji.

§ 40.

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi z sieci niskiego napięcia zasilanych ze stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenach elektroenergetyki E.
2. Stacje transformatorowe zasilone zostaną z sieci napowietrznej 15 kV z linii Kostrzyn – Biskupice.
3. Rozprowadzenie energii elektrycznej może nastąpić wyłącznie poprzez sieć kablową.
4. Przyłącza do budynków należy umieszczać w ogrodzeniach od strony drogi publicznej.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 41.

Nie określa się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Rozdział 13

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

§ 42.

Określa się stawkę procentową w wysokości 5%.

Rozdział 14

Przepisy końcowe

§ 43.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

§ 44.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
G. Schroeder
prof. Grzegorz Schroeder