

## WYPIS

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Gułtowach, przy ul. Kasztanowej, gm. Kostrzyn zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn Nr X/54/2011 z dnia 22 września 2011r. (Dz. U. Woj. Wlkp. nr 343, poz. 5842 z 13.12.2011r.

R  
G

KOSTRZYN

### UCHWAŁA NR X/54/2011 RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN z dnia 22 września 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Gułtowach, przy ul. Kasztanowej, 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 późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala, co następuje:

#### §1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w Gułtowach, przy ul. Kasztanowej, gm. Kostrzyn zwany dalej „planem”, stwierdzając zgodność planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn, uchwalonego uchwałą nr XXX/239/2001 z dnia 3 lipca 2001 r. ze zmianami.

Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 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 - załącznik nr 3.

Miejscowy plan obowiązuje na obszarze o powierzchni 0,5025 ha.

Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

#### §2

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynków;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na której nakazuje się sytuować minimum 60% długości ściany frontowej budynku mieszkalnego; dopuszcza się wysunięcie poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m części podziemnych budynku, okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów, schodów zewnętrznych; równocześnie dla pozostałych budynków wspomnianą linię traktować należy jako nieprzekraczalną;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym;
- 5) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;

- 6) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 7) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

### § 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem **MN/U**;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

### § 4

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych, ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz wyższych niż 1,80 m od strony dróg;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 3) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni 2m<sup>2</sup> na jednej działce.

### § 5

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania na terenach **MN/U** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 6

Nie wyznacza się terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

### § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg z uwzględnieniem przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

### § 8

Dla terenu **MN/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami;

- 3) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego wolno stojącego budynku gospodarczego, budynku garażowego lub budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym lub mieszkalnym z usługami;
- 5) dopuszczenie zblokowania garaży w granicy sąsiadujących działek przy zastosowaniu jednolitych parametrów kształtowania zabudowy;
- 6) zakaz stosowania blachy jako materiału elewacyjnego;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy 30% powierzchni działki;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 40% powierzchni działki;
- 9) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 10) dachy skośne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 11) zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, grafitowym lub brązowym;
- 12) wysokość budynków mieszkalnych:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
  - b) nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu;
- 13) wysokość budynków gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo – garażowych:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu;
- 14) dopuszczenie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 15) usytuowanie kalenicy głównej budynków równoległe do frontowej granicy działki, z wyłączeniem działki przylegającej jednocześnie do drogi wewnętrznej KDW oraz drogi powiatowej zlokalizowanej poza granicami planu, dla której ustala się usytuowanie kalenicy głównej budynku równoległe do drogi powiatowej zlokalizowanej poza granicami planu;
- 16) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych;
- 17) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny i 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej.

## § 9

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

## § 10

1. Nie określa się terenów, które wymagają scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Dla terenu **MN/U** ustala się minimalną powierzchnię działki - 850m<sup>2</sup>.

## § 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;

- 2) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 3) nakaz pozostawienia w obrębie terenu **MN/U** pasa zieleni towarzyszącej dla swobodnego dostępu do rowu celem jego konserwacji, zgodnie z rysunkiem planu.

## §12

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
  - a) teren drogi wewnętrznej **KDW**, o szerokości 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenu drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) obsługę komunikacyjną terenu **MN/U** z drogi wewnętrznej **KDW** oraz z drogi publicznej znajdującej się poza granicą opracowania;
- 2) W zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) budowa, przebudowa, rozbudowa i modernizacja infrastruktury technicznej dopuszczona jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu,
  - b) podłączenie do sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci,
- 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków komunalnych:
  - a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;
  - c) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) z połaci dachowych bezpośrednio na terenie działek;
  - b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie budowy sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 7) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw niskoemisyjnych spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności z dopuszczeniem wprowadzania alternatywnych źródeł energii;
- 8) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 9) nakaz magazynowania segregowanych odpadów w pojemnikach na posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 10) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13**

Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

**§ 14**

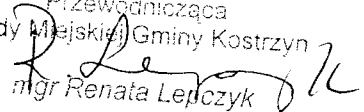
Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

**§ 15**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

**§ 16**

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

Przewodnicząca  
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn  
  
mgr Renata Lepczyk