

**RADA MIEJSKA  
GMIŃY KOSTRZYN**

**UCHWAŁA NR XXVII/166/2013**

**RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN**

**z dnia 21 lutego 2013 r.**

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rejonie ulic Dworcowej i Średzkiej w Kostrzynie.

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 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

**§1**

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rejonie ulic Dworcowej i Średzkiej w Kostrzynie, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXX/239/2001 z dnia 3 lipca 2001 r. ze zmianami.
2. 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*.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

**§2**

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, w którym występuje funkcja mieszkalna oraz usługowa z dopuszczeniem wydzielenia jednego lokalu mieszkalnego;
- 3) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynków;
- 5) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi co najmniej 80%;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 7) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;

- 8) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) **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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami **1MN/U – 3MN/U**;
- 2) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KD-D** i **2KD-D**;
- 3) teren ciągu pieszego, oznaczony symbolem **KDx**.

### § 4

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych, ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń wyższych niż 1,50 m od strony dróg publicznych;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 3) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni nie przekraczającej na terenach **1MN/U – 3MN/U** – 2 m<sup>2</sup> na jednej działce, umieszczanych na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu.

### § 5

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

- 1) zakaz lokalizacji na terenie **1MN/U** przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji na terenach **2MN/U** i **3MN/U** przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) nakaz zachowania na terenach **1MN/U – 3MN/U** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz ochrony wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego – wysokiej ochrony OWO.

### § 6

1. Obszar opracowania planu zlokalizowany jest na terenie historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków pod nr 2236/a Decyzją z dnia 19.06.1992r.
2. Dla ochrony dziedzictwa kulturowego, ustala się:
  - 1) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie prac budowlanych, konserwatorskich i restauratorskich w zakresie obejmującym:
    - a) prace mogące wpłynąć na zmianę wyglądu bryły lub elewacji budynku,
    - b) projektowanie nowych obiektów budowlanych,
    - c) kompozycję i ukształtowanie nawierzchni,

- d) ukształtowanie małej architektury,
  - e) ukształtowanie zespołów zieleni urządzonej,
  - f) zaprojektowanie kolorystyki elewacji,
  - g) rozmieszczenie oświetlenia,
  - h) wprowadzenie elementów informacji wizualnej i reklam,
  - i) rozmieszczenie urządzeń, takich jak anteny telewizyjne, wentylatory, na eksponowanych elewacjach i połaciach dachowych.
- 2) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu.
  - 3) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

## § 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 istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

## § 8

1. Dla terenów **1MN/U – 3MN/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego budynku usługowego oraz jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku usługowego;
  - 3) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji na działce jedno wolno stojącego garażu lub budynku gospodarczego lub budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
  - 5) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym;
  - 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
  - 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki;
  - 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
  - 9) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,8 m nad poziomem terenu;
  - 10) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 1,0 metra względem istniejącego poziomu terenu;
  - 11) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
  - 12) dopuszczenie dachów płaskich o kącie nachylenia połaci dachowej do 12° w przypadku rozbudowy istniejących budynków;
  - 13) zastosowanie dachówki wyłącznie ceramicznej, betonowej lub gontu w kolorze ceglasto-czerwonym, grafitowym lub brązowym;
  - 14) wysokość budynków usługowych, mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych nie więcej niż 9,0 m do najwyższego punktu dachu;
  - 15) wysokość garażu, budynku gospodarczego oraz budynku gospodarczo-garażowego nie więcej niż 6,5 m do najwyższego punktu dachu ;

- 16) dopuszczenie budowy kondygnacji podziemnej, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 17) dopuszczenie zastosowania materiału na elewacjach frontowych wyłącznie drewnianego, kamiennego, ceramicznego lub tynków;
- 18) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych, z wyłączeniem odcieni różu, fioletu i niebieskiego, lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 19) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny i minimum 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej.

### § 9

Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

### § 10

1. Nie określa się terenów, które wymagają scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
2. Dla terenów **1MN/U – 3MN/U** ustala się minimalną powierzchnię działki – 800 m<sup>2</sup>.

### § 11

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

- 1) wykonanie zabudowy na terenie objętym planem nie może pogorszyć istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- 2) w przypadku naruszenia ciągłości sieci drenażowej nakaz zastosowania rozwiązań zastępczych;
- 3) nakaz zachowania odległości dla budowli, budynków, drzew i krzewów od granicy obszaru kolejowego i od osi skrajnego toru kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5m, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów, ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, z uwzględnieniem zapisów punktu 3).

### §12

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
  - a) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KD-D** i **2KD-D**, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;
  - b) ciąg pieszy, oznaczony symbolem **KDx**, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu.
  - c) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenu drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- d) obsługę komunikacyjną terenów **1MN/U** z drogi publicznej **1KD-D** oraz z ulicy Średzkiej, leżącej poza granicami planu;
  - e) obsługę komunikacyjną terenu **2MN/U** z dróg publicznych **1KD-D** i **2KD-D**, oraz z ulicy Ogrodowej oraz ulicy Warszawskiej, leżącej poza granicami planu,
  - f) obsługę komunikacyjną terenu **3MN/U** z drogi publicznej **2KD-D** oraz z ulicy Warszawskiej, leżącej poza granicami planu;
  - g) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi powiatowej nr 2411P na teren oznaczony symbolem 1MN/U.
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci,
  - b) nakaz wyposażenia sieci wodociągowej w niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków komunalnych:
- a) 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;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
- a) docelowo do sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) do czasu przyłączenia do sieci, dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie nieutwardzonym lub do dołów chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) z powierzchni utwardzonych dróg do sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) dopuszczenie budowy sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 6) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 7) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności z dopuszczeniem wykorzystania źródeł energii odnawialnej;
- 8) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 9) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 10) nakaz magazynowania segregowanych odpadów w pojemnikach na posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Kostrzyn i przepisami odrębnymi;
- 11) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne.

### **§ 13**

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

### **§ 14**

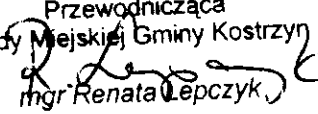
Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

### **§ 15**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

**§ 16**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca  
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn  
  
mgr Renata Lepczyk