

UCHWAŁA NR XXX/196/2013
RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN
z dnia 27 czerwca 2013 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Klonach, gm. Kostrzyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala, co następuje:

§1 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Klonach, gm. Kostrzyn zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn, uchwalonego uchwałą nr XXX/239/2001 z dnia 3 lipca 2001 r. ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna 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 w części graficznej planu.

§2 Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut pionowy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynek z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż:
 - a) 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, wykuszy, schodów zewnętrznych,
 - b) 3,0 m pochylni i spoczników dla osób niepełnosprawnych;
- 3) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 70%;

- 4) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 13° do 45°;
- 5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 6) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywanej działalności;
- 7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej.

§3 Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN;
- 2) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZI, 2ZI, 3ZI;
- 3) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW;
- 4) teren wewnętrznego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem KX.

§4 W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych od strony terenów dróg;
- 3) maksymalną wysokość ogrodzenia:
 - a) od strony dróg publicznych – 1,5 m,
 - b) nie wymienionego w lit. a – 2 m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sztyldów oraz tablic informacyjnych wolnostojących, na ogrodzeniach oraz elewacjach budynków;
- 5) zakaz wprowadzania portyków kolumnowych;
- 6) zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem obiektów budowlanych przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

§5 W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji dopuszczonych w zapisach planu;

3) w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§6 W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§7 W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§8 W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

§9 Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) nakaz realizacji w ramach wydzielonego kwartału zabudowy mieszkaniowej tylko jednego rodzaju zabudowy mieszkaniowej tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych lub wbudowanych w budynki mieszkalne;
- 4) dopuszczenie lokalizacji garaży wolnostojących pod warunkiem ich zblokowania w granicy działki budowlanej;
- 5) dopuszczenie zblokowania budynków mieszkalnych w granicy działek budowlanych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,3, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 9) dachy strome;
- 10) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 8,5 m,
 - b) garaży – 5,0 m;
- 11) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
- 12) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej z zastrz. pkt. 13;
- 13) dla budynków zblokowanych w granicy działki budowlanej nakaz realizacji równej liczby kondygnacji;
- 14) zakaz realizacji pokrycia dachowego z wykorzystaniem blachodachówki;

- 15) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej:
 - a) jednego miejsca postojowego dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego, wliczając w to miejsce postojowe w garażu,
 - b) w przypadku lokalizacji lokalu użytkowego w ramach budynku mieszkalnego, jednego miejsca postojowego na jeden lokal użytkowy;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m² za wyjątkiem skrajnych działek w kwartale zabudowy, dla których dopuszcza się powierzchnię wynikową;
- 17) obsługę komunikacyjną poprzez drogi wewnętrzne w powiązaniu z drogami publicznymi.

§10 Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 6MN i 7MN ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych lub wbudowanych w budynki mieszkalne;
- 3) dopuszczenie zblokowania budynków mieszkalnych w granicy działek budowlanych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,3, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 7) dachy strome;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 8,5 m,
 - b) garaży – 5,0 m;
- 9) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 11) zakaz realizacji pokrycia dachowego z wykorzystaniem blachodachówki;
- 12) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej:
 - a) jednego miejsca postojowego dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego, wliczając w to miejsce postojowe w garażu,
 - b) w przypadku lokalizacji lokalu użytkowego w ramach budynku mieszkalnego, jednego miejsca postojowego na jeden lokal użytkowy;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 350 m² za wyjątkiem skrajnych działek w kwartale zabudowy, dla których dopuszcza się powierzchnię wynikową;
- 14) obsługę komunikacyjną poprzez drogi wewnętrzne w powiązaniu z drogami publicznymi.

§11 Dla terenów zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZI, 2ZI, 3ZI ustala się:

- 1) realizację nasadzeń roślinności zieleni niskiej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 3) dopuszczenie włączenia do przyległych nieruchomości;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZI dopuszczenie realizacji dojeżdż i dojazdów.

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

- 1) nakaz zgłoszenia lokalizacji budowli o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 2) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości 15 metrów, po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach zgodnie z rysunkiem planu, dla której ustala się zakaz realizacji nasadzeń roślinności wysokiej oraz zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 3) po przełożeniu istniejącej linii elektroenergetycznej, lub jej skablowaniu, przestaje obowiązywać określony dla niej pas technologiczny;
- 4) szerokość pasa technologicznego, o którym mowa w pkt. 2, jest odległością maksymalną od osi linii elektroenergetycznej, dopuszcza się zbliżenie obiektów do linii pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy sieci;
- 5) odległości obiektów budowlanych od istniejącej sieci wodociągowej o średnicy DN150 oraz DN100 zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie;
- 6) dopuszcza się przełożenie istniejącej sieci wodociągowej.

§13 W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji zieleni oraz chodników w pasie drogowym dróg wewnętrznych w zależności od lokalnych uwarunkowań, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenu wewnętrznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KX:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie przebudowy sieci infrastruktury technicznej w przypadku wystąpienia kolizji;

- 5) nakaz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) nakaz zaopatrzenia w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,
 - b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
 - c) dopuszczenie budowy nowych sieci wodociągowych,
 - d) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej,
 - c) dopuszczenie budowy nowych sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej nie naruszając interesu osób trzecich,
 - c) dopuszczenie budowy nowych sieci kanalizacji deszczowej;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:
 - a) dopuszczenie zasilania z projektowanych sieci gazowych,
 - b) dopuszczenie budowy nowych sieci gazowych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) nakaz podłączenia do istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się nakaz stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe lub stałe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów w sposób zgodny z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Kostrzyn.

§14 W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w uchwale nie dotyczą wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne, obiekty infrastruktury technicznej na terenach i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§15 Nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§16 Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 5%.

§17 Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

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

UZASADNIENIE
Do Uchwały Nr XXX/196/2013
RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN
z dnia 27 czerwca 2013 r.

Na podstawie uchwały XVII/107/2012 r. Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 26 kwietnia 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Klonach, gm. Kostrzyn podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).

Burmistrz Gminy Kostrzyn ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu w majowym numerze „Kostrzyńskiego ABC”, oraz poprzez obwieszczenie, które było wywieszane od 17 maja 2012r. do 11 czerwca 2012r. na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Kostrzynie, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. Pismem ZZ.6721.4.2011 z dnia 7 maja 2012 r. Burmistrz Gminy Kostrzyn zawiadomił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu, określając 21 dniowy termin składania wniosków.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) Burmistrz Gminy Kostrzyn wystąpił o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą skutków finansowych i prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie nienaruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn.

Projekt miejscowego planu został zaopiniowany przez organy i instytucje obowiązane do opiniowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz pozytywnie uzgodniony przez organy i instytucje właściwe do ich uzgadniania.

Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 26 kwietnia 2013 r. do 17 maja 2013 r. W dniu 7 maja 2013 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu. Uwagi do projektu można było składać do dnia 31 maja 2013r.

Do udostępnionej do publicznego wglądu dokumentacji miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z przeprowadzeniem procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) przyjęcie uchwały dla przedmiotowego terenu uznaje się za uzasadnione.