

UCHWAŁA NR XLVI/389/2018
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 20 czerwca 2018 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Kostrzynie,
w rejonie ulicy Kórnickiej, Jana Pawła II, Modrakowej i Liliowej, gmina Kostrzyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Kostrzynie, w rejonie ulicy Kórnickiej, Jana Pawła II, Modrakowej i Liliowej, gmina Kostrzyn po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostrzyn (Uchwała Nr XXX/239/2001 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 3 lipca 2001r. z późn. zm.), zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Kostrzynie, w rejonie ulicy Kórnickiej, Jana Pawła II, Modrakowej i Liliowej, gmina Kostrzyn" w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostrzyn, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu spadzistym** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 18°;
- 2) **intensywności zabudowy** - rozumie się przez to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji budynku liczonych po zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu działki budowlanej, na której budynek się znajduje;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru, balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, innych elementów takich jak: wykusze, ganki, daszki nad wejściami, wiatrołapy: do 1,0m;

- 4) **ogrodzeniu ażurowym** - rozumie się przez to ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi przynajmniej 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 5) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, tj.: przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy).
 - tarasów i powierzchni utwardzonych,
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to przeznaczenie ustalone w planie dla danego terenu, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej i obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;
- 8) **tablicy informacyjnej** – rozumie się przez to element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) **terenie** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej o charakterze lokalnym, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego, gastronomii, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, zdrowia i opieki społecznej, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych, usługi niegenerujące transportu, o uciążliwości związanej z hałasem i zanieczyszczeniami powietrza mieszczącej się w granicach działki inwestora, która dotrzymuje dopuszczalne poziomy hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, nie będącymi przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 3. Na obszarze objętym granicami planu wydziela się tereny oznaczone symbolami cyfrowo-literowymi, dla których ustala się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem: **MN**;
- 2) teren komunikacji dróg publicznych – dojazdowych, oznaczony symbolem: **KDD**;
- 3) teren komunikacji dróg wewnętrznych oznaczony symbolem: **KDW**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) urządzeń reklamowych i szyldów w sposób przesłaniający elementy i detale architektoniczne,
 - b) urządzeń reklamowych typu LED,
 - c) ogrodzeń pełnych o przęsłach z typowych elementów prefabrykowanych i żelbetowych wzdłuż frontowej granicy działki oraz granic przylegających do dróg publicznych,
 - d) blaszanych budynków garażowych i gospodarczych,
 - e) urządzeń reklamowych na terenach położonych w sąsiedztwie drogi powiatowej, skierowanych do użytkowników drogi lub mogących rozpraszać ich uwagę,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) tablic informacyjnych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,5 m,
 - d) urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni reklamy nie większej niż 1,5 m²;

§ 5. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 3) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki, bez znaczącej ingerencji w konfigurację terenu, lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki;
- 5) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie gospodarki odpadami zagospodarowanie zgodnie z obowiązującym w gminie Kostrzyn regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się, nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenu MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 9.1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) wiaty,
 - b) usługi nieuciążliwe, prowadzone w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
 - 3) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej;
 - 4) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §14, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed lub za wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 50%;
 - 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,6;
 - 8) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych, t.j. do 10,0 m,
 - wolno stojącego budynku garażowego i wiaty – jedna kondygnacja nadziemna, t.j. do 6,0m;
 - 9) geometria dachu:
 - a) dach spadzisty dwu- lub wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° dla wszystkich budynków, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu; ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
 - 10) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - a) zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,
 - b) pokrycie dachu materiałem dachówko podobnym, dachówką, gontem lub innym materiałem szlachetnym,
 - c) ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej i ich pochodnych,
 - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m²;
 - 12) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 6 i 7;
 - 13) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 5.
2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **MN** dopuszcza się:
- 1) lokalizację jednego budynku gospodarczego, garażowego lub wiaty na jednej działce budowlanej;
 - 2) lokalizację budynku gospodarczego, garażowego lub wiaty w odległości 1,5m lub w granicy działki;
 - 3) lokalizację zabudowy mieszkaniowej z usługami nieuciążliwymi w ramach jednego budynku mieszkalnego.

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) lokalizację fragmentu drogi publicznej w formie trójkąta widoczności o wymiarach 7,5m x 10m, zlokalizowanej poza granicami planu;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KDW** ustala się:

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalną powierzchnię działki na terenie: MN – 600 m²,
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 19,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 14. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV o szerokości po 6,0 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do czasu skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, zgodnie z rysunkiem planu;

§ 15. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogi publiczne – klasy dojazdowej – KDD;
- 2) drogi wewnętrzne – KDW;
- 3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego dla terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami planu, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie;
- 6) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 dodatkowe miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej w przypadku zlokalizowania usług nieuciążliwych w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 7) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poza terenem pasa drogi powiatowej nr 2514P, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej, przy czym do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć wody,
 - f) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem energii elektrycznej, paliw takich jak: gaz, olej opałowy lekki, biomasa, ekogroszek, pellet, drewno lub źródeł energii odnawialnej,
 - h) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
 - i) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 70 m².
- 2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wolnostojących lub słupowych.

§ 16. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 17. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla wszystkich terenów: 30%.

Rozdział III **Przepisy końcowe**

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

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