

RADA MIEJSKA
GMINY KOSTRZYN

UCHWAŁA NR X/82/2019
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 13 czerwca 2019

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w
miejscowości Węgierskie, gm. Kostrzyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 506, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, ze zm.), Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Węgierskie, gm. Kostrzyn, zwany dalej „miejscowym planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kostrzyn, uchwalonego uchwałą Nr XXX/239/2001 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 3 lipca 2001 roku, z późniejszymi zmianami.

2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu, opracowany w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
- 3) załącznik nr 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.

3. Granice obszaru objętego miejscowym planem określa rysunek miejscowego planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) "ustawie" - należy przez to rozumieć Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, ze zm.);
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię oznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania krawędzi zewnętrznej ściany budynków oraz wiat ze wszystkimi ich elementami, od linii rozgraniczających teren, tożsamy z granicą pasa drogowego lub linią rozgraniczającą terenów infrastruktury technicznej;
- 3) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć, wyrażoną w procentach w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, sumę powierzchni rzutów na płaszczyznę terenu wszystkich budynków w granicach działki budowlanej, wyznaczanych po zewnętrznych krawędziach budynku w stanie wykończonym, oraz wiat, przy czym powierzchnię wiaty należy rozumieć jako rzut na płaszczyznę działki budowlanej jej zadaszania;
- 4) „intensywności zabudowy” – zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennego, należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; przy czym przez całkowitą powierzchnię zabudowy należy rozumieć

sumę powierzchni całkowitych, w rozumieniu Polskich Norm, wszystkich kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków na działce budowlanej oraz powierzchni wiat liczonej jak w pkt. 3;

- 5) „lokalizowaniu budynków” – należy przez to rozumieć lokalizowanie budynków o danym przeznaczeniu wraz z wszystkimi obiektami i urządzeniami wchodzącymi w skład danego przedsięwzięcia, a także z niezbędnymi, powiązаныmi z przedsięwzięciem robotami budowlanymi: wykonaniem nawierzchni, budową zjazdu, miejsc postojowych, obiektów infrastruktury technicznej; należy przez to rozumieć również budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących na działce budowlanej obiektów o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu do parametrów określonych miejscowym planem, zmianę użytkowania obiektów na zgodną z przeznaczeniem miejscowego planu, a także ich rozbiórkę, chyba że dalsze ustalenia stanowią inaczej;
- 6) „budynku gospodarczo-garażowym” – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy oraz budynek gospodarczy w części przeznaczony na cele garażowania samochodów;
- 7) "wiacie" - należy przez to rozumieć budowlę składającą się z zadaszania opartego na podporach na stałe zamocowanych w gruncie, bez co najmniej jednej ściany, przy czym drzwi wiaty uznawane są za ścianę;
- 8) „usłudze nieuciążliwej” – 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;

§ 3. 1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN i 3MN, 4MN**,
- b) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **E**;
- c) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami **1IT i 2IT**,
- d) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW**,

2) linie rozgraniczające tereny, o których mowa w pkt. 1.

2. Symbole graficzne przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, oraz przebieg linii rozgraniczających tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 2, określa rysunek miejscowego planu.

3. Dopuszcza się lokalizowanie, na terenach, o których mowa w ust.1, pkt1:

- 1) w lit. a – budynków mieszkalnych jednorodzinnych, garaży, budynków gospodarczo-garażowych, wiat oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się wydzielanie w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych

lokali użytkowych przeznaczonych na cele usług nieuciążliwych o powierzchni do 30% powierzchni użytkowej budynku;

- 2) w lit. b - stacji transformatorowych i powiązanych z nimi sieci elektroenergetycznych i oświetleniowych.
- 3) w lit. c - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się wykorzystanie terenów lub ich części na cele urządzeń związanych z ruchem drogowym;
- 4) w lit. d - urządzeń związanych z ruchem drogowym oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, których usytuowanie określa rysunek miejscowego planu;
- 2) lokalizowanie budynków zgodnie z liniami zabudowy, o których mowa w pkt. 1;
- 3) lokalizowanie budynków i wiat jako wolno stojących, a garaży i wiat - także dobudowanych do budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej;
- 4) możliwość lokalizowania na jednej działce budowlanej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN - wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne, jednej wiaty oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego lub - zamiennie w stosunku do budynku gospodarczo-garażowego - jednego garażu;
- 5) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°; dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu połaci dachowych do 12° nad budynkami gospodarczo-garażowymi, garażami i wiatami oraz częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 3,5 m, stanowiącymi wbudowany garaż lub wiatrołap, a także stosowanie innego kąta nachylenia dachu nad wejściami do budynków oraz wystawkami umieszczanymi w dachu, o ile ich zadaszenie nie przekracza 25% powierzchni połaci dachowej, w której wystawki są umieszczone;
- 6) pokrycie i kolorystyka dachów: pokrycie dachów dowolne w kolorze grafitowym, ceglastym lub brązowym, za wyjątkiem pokrycia z blach gładkich o błyszczącym wykończeniu;
- 7) możliwość wydzielania działek o dowolnej powierzchni na cele lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz uregulowania granic pomiędzy nieruchomościami;
- 8) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych za wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i wznoszonych na czas budowy oraz wiat.

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

- 1) dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych miejscowym planem oraz za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej;

- 3) zaopatrzenie budynków w wodę, w tym do celów gaśniczych – z sieci wodociągowej; do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej; w przypadku braku kanalizacji deszczowej zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej zastosowanie mają przepisy odrębne za wyjątkiem dopuszczenia indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) stosowanie do ogrzewania budynków energii elektrycznej, paliw niskoemisyjnych oraz energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych za wyjątkiem instalacji turbin wiatrowych; w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) gospodarkę odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych powstających w wyniku prac budowlanych na miejscu pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, lub nie zakłóci korzystania z nieruchomości sąsiednich.

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

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

§8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zakaz lokalizacji reklam.

§9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN, 2MN, 3MN i 4MN**:
 - a) powierzchnię zabudowy – do 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) intensywność zabudowy:
 - minimalną - od 0,01,
 - maksymalną - 0,6;
 - c) minimalny teren biologicznie czynny: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do 9m,
 - budynków gospodarczo-garażowych – do 6m
 - garaży – do 4,5m
 - wiat – do 2,5 m,
 - e) liczbę kondygnacji:
 - w budynkach mieszkalnych i w budynkach gospodarczo-garażowych – do 2,
 - w garażach i wiatkach – 1,
 - f) z zastrzeżeniem § 4 pkt 7, minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1500m²;
 - g) minimalną liczbę miejsc postojowych, wliczając miejsca w garażach – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny oraz 2 miejsca na jeden lokal użytkowy,
 - h) obsługę komunikacyjną – z przyległych dróg wewnętrznych **KDW**;

- 2) dla terenu elektroenergetycznego E:
 - a) powierzchnię zabudowy – do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) intensywność zabudowy:
 - minimalna 0,00,
 - maksymalna 0,2,
 - c) minimalny teren biologicznie czynny: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) rodzaj zabudowy: stacja słupowa lub kontenerowa,
 - e) obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej 2KDW;
- 3) dla terenów infrastruktury technicznej 1IT i 2IT:
 - a) minimalny teren biologicznie czynny - 0%,
 - b) obsługę komunikacyjną:
 - terenu 1IT z drogi wewnętrznej 3KDW,
 - terenu 2IT - z drogi wewnętrznej 5KDW;
- 4) dla terenów dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW:
 - a) szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu:
 - drogi 1KDW - 8m,
 - dróg 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW - 10m,
 - b) skrzyżowania dróg wewnętrznych w miejscach określonych na rysunku miejscowego planu,
 - c) włączenie dróg wewnętrznych w drogę powiatową klasy głównej 2411P, położoną poza obszarem objętym miejscowym planem, w miejscach wskazanych na rysunku miejscowego planu:
 - drogi 3KDW poprzez teren infrastruktury technicznej 1IT,
 - drogi 5KDW poprzez teren infrastruktury technicznej 2IT;
 - d) włączenie dróg wewnętrznych:
 - dróg 1KDW i 2KDW w drogę wewnętrzną 3KDW, a od strony północnej - w przyległą drogę zlokalizowaną poza granicami miejscowego planu;
 - drogi 4KDW w drogę wewnętrzną 5KDW.

§10. 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:

- 1) teren jest położony w całości w obszarze Głównego Zbiorników Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”;
- 2) w związku z pkt. 1, przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu zastosowanie mają przepisy odrębne.

§11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie podejmuje się ustaleń.

§12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się nakaz uzgadniania z właściwą służbą wojskową, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, lokalizacji budowli o wysokości 50m i wyższych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.


§13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się utrzymanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej, w tym dróg, z dopuszczeniem ich: rozbudowy, przebudowy i rozbiórki oraz budowy nowych sieci i urządzeń na warunkach określonych w miejscowym planie.

§14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§15. Ustala się 30 % stawkę, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy.

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

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn

Grzegorz Banaszak