

**UCHWAŁA NR X/55/2015**  
**RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN**  
**Z DNIA 29 CZERWCA 2015R.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Tarnowo, gm. 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 miejscowości Tarnowo, gm. 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**

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu stromym** – rozumie się przez to dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
- 2) **intensywności zabudowy** - rozumie się przez to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych każdego z budynków, liczonych po zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu działki, na której budynki się znajdują;
- 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 do 1,0 m,

- balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 2,0 m,
  - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrolapy: do 2,0 m;
- 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, 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) **segmentcie** – rozumie się przez to część budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej znajdującą się na osobnej działce budowlanej;
  - 7) **sztyldzie** – rozumie się przez to oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
  - 8) **tablicy informacyjnej** – rozumie się przez to element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
  - 9) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
  - 10) **urządzeniu reklamowym** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
  - 11) **urządzeniach sportowych** - rozumie się przez to wszelkie tereny sportowe typu: boiska sportowe, pola do mini golfa, korty tenisowe, urządzenia do fitnessu na zewnątrz;
  - 12) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to: usługi handlu detalicznego, gastronomii, usługi łączności, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, zdrowia, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych oraz inne o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko według przepisów odrębnych i nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji;
  - 13) **zieleni wysokiej** - należy przez to rozumieć zieleń, tj. krzewy, drzewa, rosnące wyżej niż 2,0m;
  - 14) **obiekty kubaturowe** - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 3**

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy:
  - a) mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1MNw, 2MNw, 3MNw, 4MNw, 5MNw, 6MNw, 7MNw, 8MNw, 9MNw, 1MNB, 2MNB, 3MNB, 1MNSz, 2MNSz, 3MNSz,**
  - b) usługowej oznaczony symbolem: **U,**
  - c) usługowej – usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem: **US;**
- 2) tereny zieleni otwartej oznaczony symbolem: **ZO;**
- 3) tereny komunikacji - dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 1KDWxr, 2KDWxr, 3 KDWxr;**
- 4) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki oznaczone symbolem: **1E, 2E.**

#### **§ 4**

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
  - a) urządzeń reklamowych,
  - b) szyldów o powierzchni większej niż 1,0 m<sup>2</sup>,
  - c) ogrodzeń pełnych o przęsłach z typowych żelbetowych elementów prefabrykowanych,
  - d) blaszanych budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) tablic informacyjnych,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,5m.

#### **§ 5**

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się:
  - a) dostęp do wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu,
  - c) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,
  - d) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych,
  - e) nakaz zachowania ciągłości urządzeń drenażowych, a w przypadku jej przerwania, należy ją przywrócić,
  - f) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi na działce inwestorskiej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z dopuszczeniem usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, w stopniu naruszającym walory krajobrazowe, tj.: zakaz zmiany poziomu terenu w obrębie działek

- budowlanych powyżej 1,5 m,
- h) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem energii elektrycznej lub paliw takich jak: gaz, olej opałowy lekki, biomasa lub źródeł energii odnawialnej;
  - j) w zakresie gospodarki odpadami, obowiązek gromadzenia odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku::
- 1) ustala się:
    - a) nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj: dla terenów oznaczonych symbolami: MNw, MNb, MNsz jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
    - b) uzyskanie wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku,

## § 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

## § 7

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

## § 8

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNw, 2MNw, 3MNw, 4MNw, 5MNw, 6MNw, 7MNw, 8MNw, 9MNw**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych §18,
  - b) lokalizację zabudowy wolno stojącej,
  - c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna - 0,5,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej 60%,
  - g) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m, mierzone od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
    - budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego – nie wyżej niż

- 6,0 m, mierzone od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,  
– obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 12m,
- h) geometria dachu:  
– kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°, ustalone parametry nie dotyczą detali architektonicznych takich jak: kaferki, naczółki, wykusze oraz zadaszania wejść,  
– w przypadku dachu dwuspadowego układ głównej kalenicy równoległy do frontu działki
- i) wykończenie zewnętrzne budynków:  
– kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,  
– w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej oraz ich pochodnych,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych  
– na terenach 1MNw, 2MNw - 1000 m<sup>2</sup>,  
– na terenach 3MNw, 4MNw, 5MNw, 6MNw, 7MNw, 8MNw, 9MNw - 800 m<sup>2</sup>,  
przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §19 ust. 1 pkt 5,6,  
l) dostęp do terenu zgodnie z §19 ust. 1 pkt 3,4;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację jednego budynku garażowego lub jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku gospodarczo – garażowego na jednej działce budowlanej,  
b) lokalizację budynku gospodarczego, garażowego oraz gospodarczo garażowego w granicy działki sąsiedniej,  
c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

## § 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNb**, **2MNb**, **3MNb**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych §18,  
b) lokalizację jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej na jednej działce budowlanej,  
c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,  
d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna - 0,6,  
e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej 50%,  
f) wysokość zabudowy:  
– budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m, mierzone od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,  
– budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego – nie wyżej niż 6,0 m, mierzone od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,  
– obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 12m,  
g) geometria dachu: kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, ustalone parametry nie dotyczą detali architektonicznych takich jak: kaferki, naczółki, wykusze oraz zadaszania wejść,

- h) segmenty budynków w zabudowie bliźniaczej o takiej samej geometrii dachu,
  - i) wykończenie zewnętrzne budynków:
    - kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
    - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej oraz ich pochodnych,
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
  - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §19 ust. 1 pkt 5,6,
  - l) dostęp do terenu zgodnie z §19 ust. 1 pkt 3,4;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) jednego budynku garażowego lub jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku gospodarczo – garażowego na jednej działce budowlanej,
  - b) jednego segmentu budynku: garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej w zabudowie bliźniaczej,
  - c) obiektów infrastruktury technicznej,
  - d) budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo - garażowego w granicy działki sąsiedniej.

## § 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNsz, 2MNsz, 3MNsz**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych §18,
  - b) lokalizację jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej na jednej działce budowlanej,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy 35% powierzchni działki budowlanej,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna - 0,7,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej 40%,
  - f) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m, mierzone od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
    - budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego – nie wyżej niż 6,0 m, mierzone od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
    - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 12m,
  - g) geometria dachu: kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, ustalone parametry nie dotyczą detali architektonicznych takich jak: kaferki, naczółki, wykusze oraz zadaszenia wejść,
  - h) segmenty budynków w zabudowie szeregowej o takiej samej geometrii dachu,
  - i) wykończenie zewnętrzne budynków:
    - kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
    - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej oraz ich pochodnych,
  - j) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 300 m<sup>2</sup>, oraz minimalną szerokość frontu

działki budowlanej – 8,0m; przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

- k) na terenie 1 MNsz lokalizację zieleni wysokiej w strefie zieleni wysokiej zgodnie z rysunkiem
  - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §19 ust. 1 pkt 5,6,
  - m) dostęp do terenu zgodnie z §19 ust. 1 pkt 3,4;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) jednego budynku garażowego lub jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku gospodarczo – garażowego na jednej działce budowlanej,
  - b) budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo - garażowego o wysokości w granicy działki sąsiedniej,
  - c) obiektów infrastruktury technicznej.

## § 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem U :

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację usług nieuciążliwych,
  - b) lokalizację zabudowy wolnostojącej, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych §18,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna - 0,8,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej 35%,
  - f) wysokość zabudowy:
    - budynku do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 10,0 m, mierzone od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
    - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 12m,
  - g) geometria dachu: kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°, ustalone parametry nie dotyczą detali architektonicznych takich jak: kaferki, naczółki, wykusze oraz zadaszania wejść,
  - h) wykończenie zewnętrzne budynków:
    - kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
    - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej oraz ich pochodnych,
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 800 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
  - j) lokalizację zieleni wysokiej w strefie zieleni wysokiej zgodnie z rysunkiem;
  - k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §19 ust. 1 pkt 5,6,
  - l) dostęp do terenu zgodnie z §19 ust. 1 pkt 3,4;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) jednego budynku garażowego lub jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku gospodarczo – garażowego na jednej działce budowlanej,
  - b) obiektów infrastruktury technicznej.

## §12

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **US**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy wolnostojącej, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych §18,
  - b) lokalizację urządzeń sportowych oraz placów gier i zabaw,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna - 0,3,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej 60%,
  - f) wysokość zabudowy:
    - budynku: do 9,0 m, mierzone od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
    - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 12m,
  - g) geometria dachu: kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°, ustalone parametry nie dotyczą detali architektonicznych takich jak: kaferki, naczółki, wykusze oraz zadaszenia wejść,
  - h) wykończenie zewnętrzne budynków:
    - kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
    - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej oraz ich pochodnych,
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
  - j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §19 ust. 1 pkt 5,6,
  - k) dostęp do terenu zgodnie z §19 ust. 1 pkt 3,4;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) usług zaplecza socjalno – administracyjnego dla usług sportu i rekreacji,
  - b) urządzeń turystycznych,
  - c) usług gastronomii i kultury,
  - d) ścieżek pieszych i rowerowych,
  - e) obiektów infrastruktury technicznej, w tym przepompowni ścieków.

### §13

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **ZO**:

- 1) ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
  - b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 70%,
  - c) lokalizację placu gier i zabaw,
  - d) dostęp do terenu zgodnie z §19 ust. 1 pkt 3,4;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) urządzeń sportowych,
  - b) urządzeń turystycznych,
  - c) ścieżek pieszych i rowerowych.

#### § 14

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 1KDWxr, 2KDWxr, 3KDWxr** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniej niż:
  - a) 15,0 m dla terenu: 1KDW,
  - b) 12,0 m dla terenu: 2KDW, 10KDW,
  - c) 10,0 m dla terenów: 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW;
  - d) 5,0m dla terenów 1KDWxr, 2KDWxr, 3KDWxr;
- 2) dla terenów 1KDW, 2KDW:
  - a) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu,
  - b) co najmniej jednostronny chodnik,
  - c) droga rowerowa, zgodnie z orientacyjnym przebiegiem drogi rowerowej oznaczonym na rysunku planu,
- 3) dla terenów 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW:
  - a) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu,
  - b) co najmniej jednostronny chodnik,
- 4) dla terenów 1KDWxr, 2KDWxr, 3KDWxr: lokalizację ścieżki pieszo-rowerowej;
- 5) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 15

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1E, 2E** ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej małogabarytowej wolno stojącej lub słupowej;
- 2) wysokość zabudowy:
  - a) budynku - nie wyżej niż 3,0 m,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych – nie wyżej niż 12,0 m;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy w powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01 i maksymalna – 0,7;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 10%;
- 6) dostęp do terenu zgodnie z §19 ust. 1 pkt 3,4.

#### § 16

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

- 1) dla terenów położonych w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, ochronę zgodnie z §6;
- 2) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna - wody czwartorzędowe, będącego obszarem wysokiej ochrony (OWO), ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi,
- 3) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 143 – Subzbiornik Inowrocław - Gniezno - wody trzeciorzędowe, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

## § 17

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości
- 2) Następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:
  - a) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej – 800m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 600m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy szeregowej – 300m<sup>2</sup>,przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
  - b) minimalna szerokość frontu działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej – 20,0 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 16,0m,
    - dla zabudowy szeregowej – 8,0m,przy czym dla działek narożnikowych, dla działek na zakończeniach dróg oraz dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną dopuszcza się mniejsze szerokości frontu,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

## § 18

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

## § 19

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) drogi wewnętrzne KDW, KDWxr;
  - 2) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi; zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, dróg i ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego dla terenów z przyległych dróg wewnętrznych z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) zakaz obsługi komunikacyjnej terenów w zakresie ruchu samochodowego z terenów oznaczonych symbolami: 1KDWxr, 2KDWxr, 3KDWxr oraz z drogi powiatowej nr 2409P zlokalizowanej poza granicami planu;
  - 5) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
    - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
    - b) 1 miejsce postojowe na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
  - 6) 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

- szczegółności 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) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb,
  - d) lokalizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej po spełnieniu wymogów określonych w przepisach odrębnych,
  - e) lokalizację kolektora sanitarnego prowadzonego w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych,
  - f) lokalizację przepompowni ścieków na terenie oznaczonym symbolem US,
  - g) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
  - h) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów działek do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, a z terenów komunikacji i terenów utwardzonych do kanalizacji deszczowej lub do dołów chłonnych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit.a,
  - i) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
  - j) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - k) zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej, ich ewentualną modernizację, likwidację lub przebudowę w oparciu o warunki określone przez gestora sieci;
- 2) dopuszcza się:
- a) podłączenie urządzeń deszczowych do urządzeń drenarskich i rowów melioracyjnych jedynie na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych.

## § 20

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

## **Rozdział III Przepisy końcowe**

## § 21

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- a) dla terenów MNw, MNb, MNsz, U - 5%,
- b) dla terenu US – 5%,
- c) dla pozostałych terenów 0.

## § 22

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

## § 23

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

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁA NR X/55/2015**  
**RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN**

Z DNIA 29 CZERWCA 2015R.

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

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 18,0 ha, w którego skład wchodzi tereny położone w obrębie Tarnowo, gmina Kostrzyn.  
W granicach opracowania znajdują się tereny użytkowane rolniczo – w większości jako tereny upraw sadowniczych położone sąsiedztwie w zbiornika wodnego na cieku będącym dopływem rzeki Kopla. Teren jest zdrenowany i charakteryzuje się spadkiem terenu w kierunku zbiornika wodnego. Obszar opracowania poprzez drogę powiatową, która stanowi fragment zachodniej granicy obszaru objętego opracowaniem, sąsiaduje z zabudowaniami wsi Tarnowo.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXVII/249/2014 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Tarnowo, gm. Kostrzyn.
3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXX/239/2001 z dnia 3 lipca 2001 r. z późniejszymi zmianami, obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zakres występowania towarzyszącej zabudowy usługowej określają sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego).
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), Rada Miejska Gminy Kostrzyn stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn, (uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXX/239/2001 z dnia 3 lipca 2001 r. z późniejszymi zmianami).
5. Do planu zostały sporządzone:
  - „Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Tarnowo, gm. Kostrzyn”
  - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Tarnowo, gm. Kostrzyn”W „Prognozie oddziaływania na środowisko” wykazano, że realizacja ustaleń planu nie wpłynie w znacznym stopniu negatywnie na środowisko na analizowanym obszarze oraz w jego otoczeniu.  
W „Prognozie skutków finansowych” określono potencjalne koszty i zyski uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Tarnowo, gm. Kostrzyn, które w efekcie wykazały dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, jednakże należy zaznaczyć, że wykazany zysk nie nastąpi natychmiastowo. Przewiduje się, że pierwsze nikłe wydatki z budżetu gminy zostaną zrekompensowane zyskami już w drugim roku od uchwalenia planu.
6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Tarnowo, gm. Kostrzyn uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
7. Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 22 kwietnia 2015r. do 13 maja 2015 roku. Do dnia 27 maja 2015 r. było możliwe składanie uwag do projektu planu. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnej uwagi.
8. Burmistrz Gminy Kostrzyn, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miejskiej Gminy Kostrzyn projekt uchwały z załącznikami:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Tarnowo, gm. Kostrzyn” wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn;
- 2) załącznik Nr 2 –rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.
9. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Tarnowo, gm. Kostrzyn, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji pozwolenia na budowę.
10. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

**ZAŁĄCZNIK NR 2  
do uchwały nr X / 55 / 2015  
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn  
z dnia 29 czerwca 2015r.**

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN  
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego w miejscowości Tarnowo, gm. Kostrzyn**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz 199 ze zm.) Rada Miejska Gminy Kostrzyn rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Tarnowo, gm. Kostrzyn został wyłożony do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 22 kwietnia 2015r. do 13 maja 2015r. Uwagi można było składać do dnia 27 maja 2015r. W ustawowym terminie do przedmiotowego projektu nie wniesiono żadnej uwagi.

§ 2. W związku z powyższym rozstrzyganie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn w ww. sprawie jest bezprzedmiotowe.

**ZAŁĄCZNIK NR 3**  
**do uchwały nr X / 55 / 2015**  
**Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn**  
**z dnia 29 czerwca 2015r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Tarnowo, gm. Kostrzyn inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 199ze zm.) Rada Miejska Gminy Kostrzyn rozstrzyga co następuje:

**§1**

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu w dużej mierze nieuzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny dróg wewnętrznych wymaga rozbudowy gminnej sieciowej infrastruktury technicznej.

**§2**

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Plan zakłada budowę dróg wewnętrznych, które nie obciąża budżetu gminy ze względu na konieczność ich budowy oraz utrzymania.
2. Gmina na przedmiotowym terenie nie posiada gruntów własnych. Na obszarze planu przewiduje się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej. Wewnętrzny układ drogowy z uwagi na prywatny charakter będzie zaopatrzony w przyłącza, które leżą w gestii inwestorów.
3. Realizowane więc będzie uzbrojenie terenu zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie.
4. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.
5. Wydatki na poszczególne zadania realizacji uzbrojenia terenu nie będą wymagały zabezpieczenia środków finansowych w budżecie gminy pochodzących z dochodów własnych

gminy i innych źródeł.

6. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Gminy Kostrzyn.
7. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.
8. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

### §3

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.