

**UCHWAŁA NR XIII/96/2015**  
**RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN**  
z dnia 29 października 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wróblewo,  
gmina Kostrzyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wróblewo, gmina Kostrzyn, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kostrzyn, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXX/239/2001 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 3 lipca 2001 r. z późn. zm.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wróblewo, gmina Kostrzyn, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie rozpatrzenia uwag 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.

3. Plan obejmuje teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny dróg wewnętrznych w miejscowości Wróblewo, w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię regulacyjną, ograniczającą zasięg działki lub terenu przeznaczonego pod zabudowę budynkami, z wyłączeniem takich obiektów lub części budynków jak: tarasy, zadaszenia, wiaty, wykusze i inne elementy budynku;
- 2) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub terenie, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ich ścian na powierzchni terenu;
- 3) „ogrodzeniu ażurowym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi nie mniej niż 70%;
- 4) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem: **MN**;

2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW** i **2KDW**.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenów zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;
- 2) dopuszczenie:
  - a) dowolnych kątów nachylenia połaci dachowych oraz materiałów pokrycia dachu w przypadku lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,
  - b) lokalizowania budynków i budowli o określonych w planie parametrach, zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej,
  - d) dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dojazdów wewnątrz posesji, miejsc postojowych,
  - f) obiektów małej architektury oraz elementów systemu informacji,
  - g) ogrodzeń od dróg publicznych wyłącznie jako ażurowych lub w formie żywopłotów, o wysokości nie większej niż 1,5 m;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów blaszanych oraz od strony dróg publicznych ogrodzeń o przęsłach z prefabrykowanych elementów betonowych.

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

- 1) zachowanie, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 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;
- 3) zakazuje się podnoszenia poziomu działki, m.in. przez nawożenie dodatkowych mas ziemnych;
- 4) możliwość stosowania indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii;
- 7) zapewnienie poprzez teren **MN** dostępu do działki o nr ewid. 45/2 stanowiącej rów, znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w przypadku odkrycia w trakcie robót budowlanych przedmiotów co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem **MN** ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- 2) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej,
- 3) lokalizację nie więcej niż jednego budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo - garażowego wolnostojącego lub stanowiącego jedną bryłę z budynkiem mieszkalnym, na każdej działce budowlanej,
- 4) wysokość budynków:
  - a) dla budynków mieszkalnych nie większą niż 4,5 m do okapu oraz nie większą niż 10 m do głównej kalenicy i 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) dla budynków mieszkalnych z dachem bez okapowym wysokość budynków nie większą niż 5 m do poziomu krawędzi dachu spadzistego oraz nie większą niż 10m do głównej kalenicy,
  - c) dla budynków gospodarczo - garażowych nie większą niż 3,5 m do okapu oraz nie większą niż 7 m do głównej kalenicy i 1 kondygnacja nadziemna,
- 5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 48°, przy czym dopuszcza się częściowe przykrycie budynku dachem płaskim, jednak o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej dachu,
- 6) zastosowanie dachówki ceramicznej lub jej imitacji w kolorze czerwonym, brązowym lub grafitowym z dopuszczeniem stosowania innych materiałów o wysokich walorach estetycznych, w tym blachy na rąbek stojący,
- 7) elewacje z materiałów ceramicznych w naturalnym kolorze tych materiałów lub tynkowane w kolorach pastelowych lub innych materiałów o wysokich walorach estetycznych takich jak drewno, kamień,
- 8) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 1,0 m nad poziomem terenu,
- 9) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
- 10) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9;
- 11) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
- 12) powierzchnię działek budowlanych nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup>,
- 13) dopuszczenie wydzielania działek budowlanych, związanych z drogami, obiektami infrastruktury technicznej, o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji oraz przeznaczonych na poszerzenie nieruchomości sąsiednich.

§ 9. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW** i **2KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sytuowanie ulic, pieszojezdni oraz elementów infrastruktury technicznej.

§ 10. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 11. Nie ustala się szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości większej lub równej 49,9 m n.p.t..

§ 13. Dostęp do działek budowlanych:

- 1) z dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW;
- 2) z drogi gminnej znajdującej się poza opracowaniem.

§ 14. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż: 2 stanowiska postojowe na każdy budynek mieszkalny oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego, przy czym ze względu na niepubliczny charakter terenów w obrębie planu nie ustala się miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe.

§ 15. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) budowę nowych sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez gestorów tych sieci oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o wysokości nie większej niż 12 m;
- 5) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 7) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 8) skanalizowanie i odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, albo - w razie braku możliwości przyłączenia do sieci lub przy braku nakazu kanalizowania tych wód wynikającego z przepisów odrębnych – powierzchniowe odprowadzanie tych wód w obrębie własnych nieruchomości;
- 9) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem, w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzania tych ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

§ 16. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 17. Ustala się 30 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

**Uzasadnienie**  
**do uchwały Nr XIII/96/2015**  
**Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn**  
**z dnia 29 października 2015 r.**

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rozpoczęto w związku z podjęciem uchwały Nr XXXVII/252/2014 przez Radę Miejską Gminy Kostrzyn z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wróblewo**. Obecnie na przedmiotowym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzano w trybie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587).

Sporządzona zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera problematykę określoną w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i dotyczy działek ewidencyjnych położonych w miejscowości Wróblewo, w bliskim sąsiedztwie miasta Kostrzyna.

Plan wprowadza następujące przeznaczenia terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny dróg wewnętrznych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został uzgodniony i zaopiniowany stosownie do ustaleń art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu uzyskał decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-873/14 z dnia 13 maja 2015r. wyrażającą zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze.

W dniach od r. 19.08.2015 r. do 9.09.2015 r. projekt planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 7 września 2015 r. Uwagi można było składać na piśmie do Burmistrza Gminy Kostrzyn w nieprzekraczalnym terminie do dnia 23 września 2015 r. W tym czasie nie wpłynęła żadna uwaga.

W procedurze zapewniono udział społeczeństwa w zakresie odpowiadającym przepisom 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 2013 r. poz. 1235 ze zmianami).

## ROZSTRZYGNIĘCIE

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wróblewo, gmina Kostrzyn

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265), Rada Miejska Gminy Kostrzyn, rozstrzyga co następuje:

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Gminy Kostrzyn, poinformował społeczeństwo o wyłożeniu do publicznego wglądu oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w dniach od 19 sierpnia do 9 września 2015 r. Dyskusja publiczna odbyła się 7 września 2015 r. W ustawowym terminie wyznaczonym w ww. ogłoszeniu i obwieszczeniu, tj. do dnia 23 września 2015 r., nie wniesiono żadnej uwagi.

W związku z powyższym, Rada Miejska Gminy Kostrzyn postanawia odstąpić od podejmowania merytorycznego rozstrzygnięcia.

## **ROSTRZYGNIECIE**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania,

### **zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265), Rada Miejska Gminy Kostrzyn, rozstrzyga co następuje:

#### **§ 1**

Sposób realizacji zadań zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wróblewo z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

#### **§ 2**

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

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 cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.