

**UCHWAŁA NR XXVII/177/2013
RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN
Z DNIA 21 MARCA 2013 R.**

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie – część E i F**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie - część E i F po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kostrzyn (Uchwała Nr XXX/239/01 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 3 lipca 2001 r. zmienionego uchwałą Nr XXVI/164/2013 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 21 lutego 2013r.), 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 "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie – część E i F " w skali 1:1000, wraz z wyrysem 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

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **alei drzew** - rozumie się przez to dwa równoległe do siebie rzędy nasadzeń drzew jednego gatunku,
 - 2) **intensywności zabudowy** - rozumie się przez to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji budynku liczonej po zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu działki, na której budynek się znajduje;
 - 3) **jednym zespołem budynków** – rozumie się przez to budynki zlokalizowane w ramach jednego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
 - 4) **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: do 1,0 m,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrolapy;
 - 5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 40% długości ściany elewacji frontowej budynku. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,

- innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrolapy;
- 6) **ogrodzeniu ażurowym** - rozumie się przez to ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi przynajmniej 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 7) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997 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;
- 8) **sztyldzie** – rozumie się przez to oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 9) **tablicy informacyjnej** – rozumie się przez to element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 10) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) **teren inwestycji** – rozumie się przez to pojedynczą działkę budowlaną lub więcej niż jedną działkę budowlaną, znajdującą się na danym terenie, objętym inwestycją;
- 12) **urządzeniach sportowych** - rozumie się przez to wszelkie formy obiektów sportowych typu: boiska sportowe, pola do minigolfa, korty tenisowe wyłączając możliwość lokalizowania kubaturowych obiektów budowlanych;
- 13) **urządzeniach turystycznych** – rozumie się przez to urządzenia takie jak: stoły, ławki i ich zadaszenia, miejsca na ogniska;
- 14) **urządzeniu reklamowym** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

Rozdział II Ustalenia szczegółowe

§ 3

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

- 1) tereny zabudowy:
 - a) mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczone symbolami: **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U,**
 - b) usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową wielorodzinną oznaczony symbolem: **U/MW,**
 - c) usługowej oznaczone symbolami: **1U, 2U;**
- 2) tereny zieleni:
 - a) lasów, oznaczony symbolem: **ZL,**
 - b) urządzonej - park oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP,**
 - c) izolacyjnej, oznaczony symbolem: **ZI,**
 - d) urządzonej z wodami powierzchniowymi – rowem melioracyjnym, oznaczone symbolami: **1ZP/WS, 2ZP/WS;**
- 3) tereny komunikacji:
 - a) dróg publicznych lokalnych oznaczone symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L,**
 - b) dróg wewnętrznych dojazdowych oznaczone symbolami: **1KDW-D, 2KDW-D, 3KDW-D, 4KDW-D, 5KDW-D, 6KDW-D, 7KDW-D, 8KDW-D, 9KDW-D, 10KDW-D,**
 - c) dróg wewnętrznych oznaczony symbolem: **KDW,**
 - d) dróg wewnętrznych – pieszych i rowerowych oznaczone symbolami: **1KDWxr, 2KDWxr, 3KDWxr,**
 - e) dróg wewnętrznych – pieszo-jezdni oznaczone symbolami: **1KDWxs, 2KDWxs, 3KDWxs;**

- 4) teren parkingu wewnętrznego oznaczony symbolem: **KDWp**;
- 5) teren infrastruktury technicznej: elektroenergetyki oznaczony symbolem: **E**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) wolno stojących urządzeń reklamowych oraz słupów reklamowych nie związanych z przeznaczeniem danego terenu,
 - b) urządzeń reklamowych i szyldów w sposób przesłaniający elementy i detale architektoniczne,
 - c) ogrodzeń pełnych o przęsłach z typowych elementów prefabrykowanych i żelbetowych,
 - 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 1,5 m,
 - d) urządzeń reklamowych i szyldów z zastrzeżeniem pkt 1 a), b), o powierzchni reklamy nie większej niż:
 - na terenach 1U, 2U – 6,0 m²,
 - na pozostałych terenach - 2,0 m².

§ 5

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) ustala się:
 - a) ochronę starodrzewu w granicach parku dworskiego, wyznaczonych na rysunku planu,
 - b) zachowanie i ochronę zieleni wysokiej, a w przypadku konieczności jej usunięcia wprowadzenie nowych nasadzeń,
 - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu,
 - d) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,
 - e) zakaz ulepszania nawierzchni i dróg materiałami pyłącymi, w szczególności żużlem,
 - f) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych,
 - g) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu, bez znaczącej ingerencji w konfigurację terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) w zakresie gospodarki odpadami, obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z obowiązującym w gminie Kostrzyn regulaminie utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi,
 - j) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej,
 - k) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - l) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
 - m) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się, nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolami MW/U, U/MW jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, U/MW, 1U i 2U w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, U/MW, 1U i 2U w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
 - 4) dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 1U i 2U w przypadku lokalizowania usług opieki

społecznej jak dla terenów domów opieki społecznej.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla zabytków ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków tj.

- 1) parku dworskiego, XIX/XXw.:
 - a) ustala się zachowanie granic parku oraz starodrzewia,
 - b) ustala się zakaz stosowania ogrodzenia pełnego z elementów betonowych prefabrykowanych,
 - c) w sąsiedztwie parku nie należy lokalizować inwestycji mogących niekorzystnie wpływać na warunki mikroklimatyczne oraz stan zieleni, powodujące degradację obszaru parkowego oraz otuliny parkowej poprzez źródła zanieczyszczeń: zrzuty ścieków na łąki, ścieki, nielegalne składowiska odpadów,
 - d) wszelkie prace remontowe, restauratorskie, konserwatorskie prowadzone w granicach parku należy uzgodnić z Powiatowym Konserwatorem Zabytków;
- 2) budynku gorzelni z 1901 r. ustala się:
 - a) dążenie do zachowania pierwotnej formy i gabarytów,
 - b) zakaz tynkowanie i ocieplania budynku gorzelni od zewnątrz,
 - c) dążenie do zachowania historycznego układu kompozycyjnego elewacji oraz wystroju,
 - d) nakaz zachowania i przywracania tradycyjnego pokrycie dachowego, zakaz stosowania materiałów ahistorycznych jak blachodachówka,
 - e) wszelkie prace remontowe, restauratorskie, konserwatorskie należy uzgodnić z Powiatowym Konserwatorem Zabytków,
 - f) zakaz umieszczenia na budynku kasetonów semaforowych oraz wielkoformatowych urządzeń reklamowych, dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie tablic informacyjnych oraz urządzeń reklamowych w obrębie witrzyn.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zachowanie jednorodnego wyglądu obiektów małej architektury na każdym terenie publicznym;
- 2) zastosowanie trwałych i estetycznych elementów urządzenia;
- 3) zagospodarowanie terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP zgodnie z §12.

§ 8

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 21,
 - b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami o jednorodnej architekturze w obrębie jednego zespołu budynków,
 - c) dla terenów 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 7MW/U, 8MW/U maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni terenu inwestycji,
 - d) dla terenów 1MW/U, 5MW/U, 6MW/U maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni terenu inwestycji,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu inwestycji w wielkości 30%,
 - f) dla terenów 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 7MW/U, 8MW/U intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,5,
 - g) dla terenów 1MW/U, 5MW/U i 6MW/U intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,75,
 - h) wysokość budynku – trzy lub cztery kondygnacje naziemne, tj. do 16,0 m,
 - i) geometria dachu:
 - dach płaski lub stromy, dwu- lub wielospadowy,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45° dla wszystkich budynków; ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - j) wykończenie zewnętrzne budynków:

- w obrębie jednego zespołu budynków spójne architektonicznie wykończenie wszystkich budynków,
 - w przypadku dachu stromego pokrycie dachu materiałem dachówko podobnym, dachówką, gontem lub innym materiałem szlachetnym,
 - ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),
- k) w przypadku podziałów działek powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i wydzielanie nowych dróg wewnętrznych,
- l) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych,
- m) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 1 lit. f),
- n) dostęp do terenu zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 1 lit. e);
- 2) dopuszcza się:
- a) na terenach 1MW/U, 5MW/U i 6MW/U lokalizowanie budynków na granicy działki sąsiedniej,
 - b) lokalizację usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej oraz biur, usług gastronomii, kultury, sportu i rekreacji, usług oświaty, usług zdrowia, handlu, wyłącznie na pierwszej kondygnacji naziemnej,
 - c) lokalizację nowych dróg wewnętrznych o szerokości minimalnej 10,0 m,
 - d) lokalizację parkingów wewnętrznych, w kondygnacjach podziemnych oraz na pierwszej kondygnacji naziemnej,
 - e) lokalizowania funkcji mieszkaniowej jako samodzielnej,

§ 9

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

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 21,
 - b) lokalizację wolno stojącej zabudowy,
 - c) zakaz lokalizowania funkcji mieszkaniowej jako samodzielnej,
 - d) ochronę istniejącego budynku gorzelni zgodnie z §6 pkt 2),
 - e) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni terenu inwestycji,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu inwestycji w wielkości 10%,
 - g) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,6,
 - h) wysokość budynku – trzy lub cztery kondygnacje naziemne, tj. do 16,0 m,
 - i) geometria dachu:
 - dach płaski lub stromy, dwu- lub wielospadowy,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45° dla wszystkich budynków; ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
 - j) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - spójne architektonicznie wykończenie wszystkich budynków nawiązujące do charakteru wpisanej do wojewódzkiej ewidencji zabytków budynku gorzelni,
 - w przypadku dachu stromego pokrycie dachu materiałem dachówko podobnym, dachówką, gontem lub innym materiałem szlachetnym,
 - ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),
 - k) zachowanie dominanty przestrzennej – komina gorzelni,
 - l) w przypadku podziałów działek powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i wydzielanie nowych dróg wewnętrznych,
 - m) lokalizację stanowisk postojowych na potrzeby terenu U/MW, zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 1 lit. f),
 - n) dostęp do terenu zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 1 lit. e);
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej oraz biur, usług gastronomii, kultury, sportu i rekreacji, usług oświaty, usług zdrowia, handlu,
 - b) lokalizację w budynkach na kondygnacjach drugiej, trzeciej i czwartej lokali mieszkalnych,

- c) lokalizację parkingów wewnętrznych, w kondygnacjach podziemnych,
- d) lokalizację nowych dróg wewnętrznych o szerokości minimalnej 10,0m,

§ 10

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

- 1) ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 21,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu inwestycji w wielkości 40%,
 - d) w przypadku podziałów działek powierzchnię działki nie mniejszą niż 2500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i wydzielanie nowych dróg wewnętrznych,
 - e) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 1 lit. f),
 - f) dostęp do terenu zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 1 lit. e);
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług administracji, oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej, sportu oraz turystyki i wypoczynku, obiektów handlu,
 - b) lokalizację parkingów.

§ 11

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

- 1) ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 60%,
 - c) zakaz wtórnych podziałów działek, za wyjątkiem działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
 - d) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów,
 - e) obsługę w zakresie stanowisk postojowych na potrzeby terenu zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 1 lit. f),
 - f) dostęp do terenu zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 1 lit. e);
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację urządzeń służących prowadzeniu gospodarki leśnej,
 - b) lokalizację ogrodzeń wynikającą z prowadzonej gospodarki leśnej,
 - c) lokalizację urządzeń turystycznych,
 - d) placów gier i zabaw
 - e) lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych.

§ 12

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

- 1) ustala się:
 - a) ochronę parku dworskiego zgodnie z §6 pkt 1),
 - b) zachowanie na terenie 1ZP istniejącej kapliczki przydrożnej, zaznaczonej na rysunku planu,
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 60%,
 - d) zakaz wtórnych podziałów działek, za wyjątkiem działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
 - e) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów,
 - f) obsługę w zakresie stanowisk postojowych na potrzeby terenu, zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 1 lit. f),
 - g) dostęp do terenu zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 1 lit. e);
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) jednego budynku usług administracji, oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej, sportu oraz turystyki i wypoczynku, obiektów handlu, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, o maksymalnej powierzchni zabudowy 500m²,

dwukondygnacyjny o maksymalnej wysokości 10,0 m kryty dachem stromym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°; ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść; dopuszcza się lokalizowanie dominanty przy obiekcie (komina) o wysokości do 11,50 m,

- b) obiektów infrastruktury technicznej,
- c) urządzeń turystycznych,
- d) urządzeń sportowych,
- e) placów gier i zabaw,
- f) ścieżek pieszych i rowerowych.

§ 13

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
- 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 60%,
- 3) zakaz wtórnych podziałów działek, za wyjątkiem działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
- 4) dostęp do terenu zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 1 lit. e);

§ 14

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZP/WS** i **2ZP/WS**:

- 1) ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) zachowanie istniejącego rowu melioracji szczegółowej,
 - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 80%,
 - d) zakaz wtórnych podziałów działek, za wyjątkiem działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
 - e) dostęp do terenu zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 1 lit. e);
- 2) dopuszcza się:
 - a) zmianę przebiegu rowu melioracji szczegółowej oraz jego skanalizowanie,
 - b) lokalizację urządzeń hydrotechnicznych.

§ 15

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację parkingu ogólnodostępnego dla samochodów osobowych, w granicach strefy parkingu naziemnego wyznaczonej na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 21,
 - b) maksymalną powierzchnię parkingu naziemnego - 80% powierzchni terenu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 20%,
 - d) zakaz wtórnych podziałów działek, za wyjątkiem działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
 - e) dostęp do terenu zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 1 lit. e);
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) parkingu naziemnego i podziemnego,
 - b) parkingów do obsługi terenów oznaczonych symbolami U/MW, 1ZP, 2ZP, ZL.

§ 16

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1KD-L**, **2KD-L**, **3KD-L**, **4KD-L**, **5KD-L** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu 1KD-L: przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu,
- 3) dla terenu 2KD-L: skrzyżowanie dróg lokalnych - rondo;
- 4) dla terenów 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L:

- a) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu,
 - b) co najmniej jednostronny chodnik;
- 5) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§17

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu 1KDW-D –23,0 m,
 - b) dla terenów 2KDW-D, 3KDW-D, 4KDW-D, 7KDW-D, 8KDW-D, 10KDW-D –20,0 m,
 - c) dla terenu 9KDW-D – 26,0 m, przy czym dopuszcza się zwężenie do 7,0 m na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla terenu 5KDW-D –24,0 m,
 - e) dla terenów KDW, 6KDW-D – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) dla terenu 1KDWxs – 5,0 m,
 - g) dla terenu 2KDWxs –10,0 m,
 - h) dla terenu 3KDWxs – 7,0 m,
 - i) dla terenów 1KDWxr, 2KDWxr –10,0 m,
 - j) dla terenu 3KDWxr –12,0 m,
- 2) dla terenu 1KDW-D:
 - a) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
 - c) jeden rząd drzew zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) jednostronny chodnik;
- 3) dla terenów 2KDW-D, 3KDW-D, 4KDW-D, 5KDW-D, 7KDW-D, 8KDW-D:
 - a) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu,
 - b) obustronne nasadzenia drzew pomiędzy miejscami postojowymi, zgodnie z rysunkiem planu, o ile nie kolidują z innymi elementami zagospodarowania,
 - c) miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
 - d) dwustronny chodnik;
- 4) dla terenów 9KDW-D, 10KDW-D:
 - a) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu,
 - b) lokalizację placu do nawracania na terenie 9KDW-D,
 - c) przynajmniej jednostronne nasadzenia drzew pomiędzy miejscami postojowymi, zgodnie z rysunkiem planu, o ile nie kolidują z innymi elementami zagospodarowania
 - d) miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
 - e) co najmniej jednostronny chodnik;
- 5) dla terenów KDW i 6KDW: przekrój jednojezdniowy ,
- 6) dla terenu 1KDWxs: lokalizację pieszo-jezdni,
- 7) dla terenów 2KDWxs, 3KDWxs:
 - a) lokalizację pieszo-jezdni,
 - b) przynajmniej jednostronne nasadzenia drzew,
- 8) dla terenów 1KDWxr, 2KDWxr:
 - a) lokalizację ścieżki pieszej i rowerowej lub pieszo-rowerowej,
 - b) jeden rząd drzew zgodnie z rysunkiem planu,
- 9) dla terenu 3KDWxr:
 - a) lokalizację ścieżki pieszej i rowerowej lub pieszo-rowerowej,
 - b) przynajmniej jednostronne nasadzenia drzew,,
- 10) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18

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

- 1) lokalizację stacji transformatorowej małogabarytowej wolno stojącej lub słupowej
- 2) w przypadku stacji wolno stojącej: wysokość nie większa niż 3,0 m;
- 3) dostęp do terenu zgodnie z § 22 ust. 1 pkt 1 lit. e).

§ 19

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 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,
- 2) dla obiektów wpisanych do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków – parku dworskiego i budynku gorzelni, podlegających ochronie konserwatorskiej ochronę zgodnie z § 6.

§ 20

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 21

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV o szerokości po 7,5 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) strefę bezpieczeństwa od rurociągów naftowych o szerokości po 20,0 m od osi przewodów w obu kierunkach zgodnie z rysunkiem planu, na której ustala się zakaz lokalizowania wszelkiego rodzaju budowli, budynków, ogrodzeń, składów materiałów, itp. oraz nasadzeń pojedynczych drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 5,0 m od rurociągu;
- 4) strefę bezpieczeństwa od kabla światłowodowego o szerokości po 5,0 m od osi przewodu w obu kierunkach zgodnie z rysunkiem planu, na której ustala się zakaz lokalizowania zabudowy oraz sadzenia drzew i krzewów;
- 5) strefy bezpieczeństwa poprzez ograniczenia w ich użytkowaniu i wykonywaniu robót mają zapewnić nienaruszalność, a więc bezpieczeństwo dla rurociągu naftowego i kabla światłowodowego oraz umożliwić do nich dostęp w celach kontroli, konserwacji i naprawy;
- 6) wszelkie planowane inwestycje liniowe, podziemne i naziemne przechodzące przez strefę bezpieczeństwa oraz roboty z nimi związane muszą być uzgodnione z zarządcą rurociągów PERN „Przyjaźń” S.A. i kabla światłowodowego i wykonane pod jego nadzorem;
- 7) wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i większej od 50,0 m n.p.t. podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

§ 22

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- 1) ustala się:
 - a) drogi publiczne KD-L – klasy lokalnej,
 - b) drogi wewnętrzne:
 - KDW-D – klasy dojazdowej,
 - KDW – droga wewnętrzna,
 - KDWxr – droga piesza i rowerowa,
 - KDWxs – pieszo - jezdnia,
 - c) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
 - d) 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;
 - e) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego:

Oznaczenia terenów	Obsługa komunikacyjna – oznaczenia dróg
1-8MW/U	z przyległych dróg wewnętrznych oraz z dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami planu;
U/MW	5KDW-D, 8KDW-D, 9KDW-D;

Oznaczenia terenów	Obsługa komunikacyjna – oznaczenia dróg
1-2U	1KD-L, KDW, 4KD-L;
ZL	5KD-L,
1ZP	9KDW-D, 5KD-L, 2KDWxs, 3KDWxs;
2ZP	1KD-L;
1ZP/WS	8KDW-D, 1KDWxs
2ZP/WS	8KDW-D, 1KDWxs, 5KD-L
ZI	3KD-L, 4KD-L,
E	1KD-L
KDWp	8KDW-D

- f) dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- 1.2 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej.
- Ustala się lokalizację miejsc postojowych:
- dla terenu oznaczonego symbolem E – na działce zajmowanej przez obiekt,
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w obrębie terenów należących do danego inwestora w tym na terenach oznaczonych symbolami 1-10KDW-D;;
 - dla terenów 1ZP, 2ZP, ZL i U/MW – na terenie oznaczonym symbolem KDWp i 5KDW-D, 8-9KDW-D;
- 2) dopuszcza się zapewnienie obsługi komunikacyjnej w zakresie ruchu samochodowego do czasu realizacji nowego przebiegu drogi 1KD-L poprzez istniejącą drogę gminną.
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, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 50 m²,
 - d) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb,
 - f) przebudowanie istniejących napowietrznych linii średniego napięcia, zaznaczonych na rysunku planu, na linie kablowe;
- 2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę, wolno stojących lub słupowych.

§ 23

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

Rozdział III Przepisy końcowe

§ 24

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami:

- 1) dla terenów MW/U - 5%,
- 2) dla terenu U/MW - 5%,
- 3) dla terenów U - 5%,
- 4) dla terenów ZL - 0%,
- 5) dla terenów ZP - 0%,

- 6) dla terenów ZI -0%,
- 7) dla terenów ZP/WS - 0%,
- 8) dla terenu KDWp -5%,
- 9) dla terenu E - 5%,
- 10) dla terenów dróg wewnętrznych - 5%,
- 11) dla terenów dróg publicznych - 0%,

§ 25

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

§ 26

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXVII/177/2013
RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN
z dnia 21 marca 2013 r.

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie – część E i F.**

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok.18 ha, w skład którego wchodzi teren, który od południa wyznacza rejon drogi gminnej, od wschodu i częściowo od północy przebieg drogi powiatowej nr 2432P Sarbinowo – Tarnowo. Pozostałe granice nie są zarysowane, gdyż teren graniczy z polami uprawnymi od północy i zachodu. W granicach opracowania znajdują się tereny dawnego folwarku z założeniem parkowym oraz niewielka część użytkowana rolniczo, a także drogi gruntowe.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr XII/79/2011 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 24 listopada 2011 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie – część E i F. Plan dotyczy terenów, dla których został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie – część F oraz część terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie – część E. Uchwalenie zmiany planu miejscowego wynika z potrzeby całościowego rozwiązania funkcjonalno – przestrzennego terenów pofolwarcznych i sąsiednich we wsi Gwiazdowo wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym.
3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem M5 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową, ZP – terenach zieleni urządzonej, US1-US3/UT2 – tereny zabudowy usług ponadlokalnych: oświaty wychowania przedszkolnego, szkolnictwa podstawowego, szkolnictwa ponadpodstawowego (zawodowego), kultury, opieki zdrowotnej, tereny wypoczynkowo – turystyczne - tereny kubaturowych urządzeń sportu, turystyki i rekreacji, M2 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla której zakres występowania towarzyszącej zabudowy usługowej określają sporządzone plany zagospodarowania przestrzennego, UT3 – tereny powierzchniowych urządzeń sportu, turystyki i rekreacji oraz dróg publicznych gminnej i powiatowej 2432P.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), Rada Miejska Gminy Kostrzyn stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn (Uchwała Nr XXX/239/01 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 3 lipca 2001 r., zmienionego uchwałą Nr XXVI/164/2013 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 21 lutego 2013r.).
5. Projekt zmiany planu nie wymagał uzyskania decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.
6. Do planu zostały sporządzone:
 - „Prognoza oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie – część E i F”
 - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie – część E i F.”

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie – część E i F, które w efekcie wykazały dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia. Powyższy efekt prognozy wynika z faktu, iż obszar opracowania jest własnością prywatną i to prywatny inwestor będzie ponosił koszty realizacji infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, a gmina będzie uzyskiwać przede wszystkim wpływy z podatku od nieruchomości w chwili uruchomienia terenów pod zabudowę.

7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie – część E i F uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
8. Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 16 stycznia do 6 lutego 2013 roku. Do dnia 21 lutego 2013 r. było możliwe składanie uwag do projektu planu. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnej uwagi.
9. 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: „Zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie – część E i F.” wraz z wrysem ze Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Kostrzyn w skali 1:10 000;
 - 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.
10. Wejście w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie – część E i F, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do stworzenia spójnej koncepcji zagospodarowania w pojęciu całościowym terenów gminy Kostrzyn.
11. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.