

## 1893

### UCHWAŁA Nr XXVI/211/2009 RADY GMINY KOSTRZYN

z dnia 26 marca 2009 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie — część E

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala, co następuje:

#### ROZDZIAŁ I Przepisy ogólne

**§1.** Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

**§2.** W następstwie wykonania uchwały Nr XXXVI/331/2006 z dnia 6 lipca 2006 r., uchwały Nr IV/31/2006 z dnia 28 grudnia 2006 r. oraz uchwały Nr XIX/146/2008 z dnia 29 maja 2008 r. Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie - część E, zwany dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu jego zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostrzyn, uchwalonym uchwałą Nr XXX/239/2001 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 3 lipca 2001 r., zmienionym uchwałami Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn Nr XVIII/172/2004 z dnia 8 lipca 2004 r., Nr XXXVI/327/2006 z dnia 6 lipca 2006 r. i Nr XVI/115/2008 z dnia 14 lutego 2008 r.

2. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu, zgodnie z załącznikiem nr 2.

3. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z załącznikiem nr 3.

4. Granice obszaru objętego miejscowym planem określono w części graficznej, zwanej dalej rysunkiem miejscowego planu.

**§3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania zewnętrznej ściany budynku lub jej najbardziej wysuniętego elementu od krawędzi jezdni drogi publicznej lokalnej 16.KDL, linii rozgraniczających tereny, w tym tereny dróg lub sieci infrastruktury technicznej;
- 2) „obowiązującej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię, w której należy sytuować frontową ścianę budynku mieszkalnego na odcinku równym przynajmniej 60% szerokości ściany;
- 3) „nieuciążliwej działalności usługowej” - należy przez to rozumieć działalność usługową, nie będącą źródłem emisji czynników szkodliwych, która przekracza na granicy działki budowlanej, na której jest prowadzona działalność usługowa, dopuszczalne poziomy określone w przepisach odrębnych;
- 4) „pasie technologicznym” - należy przez to rozumieć obszar gruntu położony po obu stronach linii elektroenergetycznej, w którym obowiązują ograniczenia w sytuowaniu obiektów budowlanych i wprowadzaniu nasadzeń;
- 5) „działce budowlanej” - należy przez to rozumieć działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej uchwały;
- 6) „działce gruntu” - należy przez to rozumieć działkę w sensie określonym przepisami odrębnymi,
- 7) „sieciach i urządzeniach infrastruktury technicznej” - należy przez to rozumieć wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne jako przyłącza i odcinki sieci, z wyłączeniem stacji bazowych i anten telefonii komórkowej, w zakresie niezbędnym dla obsługi budynków i innych obiektów budowlanych sytuowanych na danym terenie,

## ROZDZIAŁ II

### Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

**§4.** 1. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolami: 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN,
- 2) tereny zabudowy usługowej-oznaczone symbolami: 1.U i 3.U;
- 3) tereny zieleni urządzonej - oznaczone symbolami: 11.ZP, 14.ZP, 15.ZP;
- 4) tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej - oznaczone symbolem 12.ZP,U;
- 5) tereny lasów - oznaczone symbolem: 13.ZL;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczone symbolem: 10.WS;
- 7) tereny drogi publicznej lokalnej - oznaczone symbolem: 16.KDL;
- 8) tereny drogi publicznej dojazdowej - oznaczone symbolem: 17.KDD;
- 9) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone symbolami: 18.KDW, 19.KDW, 20.KDW, 21.KDW, 22.KDD, 23.KDW i 26.KDW;
- 10) tereny dróg pieszych - oznaczone symbolami: 24.KX i 25.KX.

2. Przeznaczenie terenów oznaczono symbolem graficznym składającym się z liczby porządkowej i liter; jeżeli w dalszym tekście uchwały wprowadza się symbole literowe bez liczby porządkowej oznacza to, że ustalenie dotyczy wszystkich terenów o przeznaczeniu oznaczonym takim symbolem literowym, niezależnie od przyporządkowanej im liczby porządkowej.

3. Symbole graficzne przeznaczenia terenów, usytuowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przebiegi dróg i ich szerokości w liniach rozgraniczających wraz z podstawową geometrią określa rysunek miejscowego planu.

## ROZDZIAŁ III

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§5.** Zakazuje się lokalizowania budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych, z wyjątkiem budynków sytuowanych jako bliźniacze i szeregowe.

**§6.** 1. Zakazuje się lokalizowania reklam i szyldów, na terenach, na których nie jest prowadzona działalność gospodarcza lub usługowa.

2. Na terenach, na których dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów, można je sytuować wyłącznie na ogrodzeniu lub ścianie budynku, a na terenach zieleni urządzonej i zabudowy usługowej 12.ZP,U oraz zabudowy usługowej 1.U i 3.U - również jako konstrukcje wolno stojące oraz na dachach budynków.

3. Reklamy i szyldy muszą posiadać kształt prostokąta o stosunku wysokości do podstawy wynoszącym 1:2 oraz powierzchnię nie przekraczającą:

- 1) na terenach 12.ZP,U, 1.U i 3.U - 6 m<sup>2</sup>;
- 2) na pozostałych terenach - 1 m<sup>2</sup>.

4. Górne krawędzie reklam i szyldów:

- 1) sytuowanych na ogrodzeniu nie mogą być umieszczone wyżej niż górna krawędź tego ogrodzenia;
- 2) sytuowanych na ścianie budynku nie mogą sięgać powyżej linii wyznaczonej górną krawędzią otworów okiennych znajdujących się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku.

**§7.** Zakazuje się stosowania od strony dróg ogrodzeń:

- 1) pełnych;
- 2) wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych i żelbetonowych;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN - wyższych niż 1,2 m, a na pozostałych terenach wyższych niż 1,8 m;
- 4) ograniczających widoczność na drogach.

**§8.** 1. Obsługę komunikacyjną działek budowlanych należy zapewnić z dróg wewnętrznych KDW.

2. Dopuszcza się urządzenie zjazdów na działki budowlane z drogi publicznej dojazdowej 17.KDD i drogi publicznej lokalnej 16.KDL, o ile działka budowlana nie ma dostępu do drogi wewnętrznej KDW, lub jeżeli zarządca drogi uzgodni urządzenie zjazdu.

**§9.** Oświetlenie sytuowanych obiektów nie może wpływać negatywnie na widoczność na drogach.

## ROZDZIAŁ IV

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

**§10.** 1. Dla niżej wymienionych terenów obowiązują różnicowane dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 2) dla terenów zabudowy usługowej U, w przypadku lokalizowania na tych terenach szkół i przedszkoli lub innych budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży - jak dla terenów pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

3) dla terenów zieleni urządzonej 11.ZP, 14.ZP, 15.ZP, terenów lasów 13.ZL - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Działalność prowadzona na terenach zabudowy usługowej 1.U i 3.U oraz terenach zieleni urządzonej i zabudowy usługowej 12.ZP,U nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący ma tytuł prawny.

3. W przypadku zlokalizowania, na terenach zabudowy usługowej 1.U i 3.U oraz terenach zieleni urządzonej i zabudowy usługowej 12.ZP,U, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży muszą one spełniać wymagane przepisami odrębnymi standardy akustyczne.

4. W pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, znajdujących się w budynkach biurowych i innych budynkach z pomieszczeniami wymagającymi komfortu akustycznego, sytuowanych na obszarach przylegających do dróg publicznych, należy zapewnić, zgodnie z przepisami odrębnymi, wymagane standardy akustyczne.

**§11.** Ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, podlegają wody podziemne należące do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 145 - Wielkopolskiej Doliny Kopalnej, objęte reżimem wysokiej ochrony OWO, wraz z obszarami ich zasilania.

**§12.** Nakazuje się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej.

**§13.** 1. Nakazuje się odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej i dalej do oczyszczalni ścieków.

2. Zakazuje się budowy zbiorników na ścieki oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków.

**§14.** 1. Wody opadowe i roztopowe z dachów budynków i terenów nieutwardzonych na działkach budowlanych należy odprowadzać do gruntu nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód; dopuszcza się zastosowanie innych indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi, rozwiązań zagospodarowania wód opadowych i roztopowych.

2. Ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych:

1) z nawierzchni utwardzonych na działkach budowlanych - należy zagospodarowywać stosując indywidualne rozwiązania w sposób nie powodujący pogorszenia stanu wód i gruntów;

2) z docelowych nawierzchni na terenach dróg - należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej i dalej do separatorów i osadników zlokalizowanych poza obszarem objętym granicami miejscowego planu; do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej, dopuszcza się zagospodarowanie ścieków, o których mowa, stosując inne, zgodne z przepisami odrębnymi, indywidualne rozwiązania.

3. Do czasu wybudowania systemu odprowadzania ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych w drogach wewnętrznych, zakazuje się budowy ich docelowych nawierzchni nie przepuszczających wód opadowych i roztopowych.

4. Dopuszcza się odprowadzanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z drogi publicznej lokalnej 16.KDL i 17.KDD do przydrożnego rowu w sposób nie powodujący przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i wód.

**§15.** 1. Do ogrzewania budynków należy stosować wyłącznie niskoemisyjne paliwa, takie jak: gaz, olej oraz energia elektryczna względnie korzystać z alternatywnych źródeł energii.

2. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych, pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania spełniają standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadają znak bezpieczeństwa ekologicznego.

**§16.** 1. Nakazuje się gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach i, po ich wstępnej segregacji, odstawianie do punktów składowania odpadów, zgodnie z planem gospodarki odpadami.

2. Masy ziemne usuwane albo przemieszczane w związku z budową obiektów należy zagospodarowywać na miejscu pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, o których mowa w przepisach odrębnych, lub wywozić w miejsce wskazane przez właściwą służbę administracyjną.

## ROZDZIAŁ V

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej

**§17.** 1. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestor winien uzgodnić z właściwą służbą ochrony zabytków zakres prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu i obowiązujący inwestora zakres badań archeologicznych.

2. Miejsca występowania stanowisk archeologicznych określa rysunek miejscowego planu.

## ROZDZIAŁ VI

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

**§18.** Nie określa się terenów wymagających wprowadzenia ustaleń wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

## ROZDZIAŁ VII

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

**§19.** 1. Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane w odległości:

- 1) od krawędzi jezdni drogi publicznej lokalnej 16.KDL - 15 m;
- 2) od linii rozgraniczającej drogi publicznej dojazdowej 17.KDD - 12 m;
- 3) od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW-6 m;
- 4) od linii rozgraniczającej tereny:
  - a) wód powierzchniowych śródlądowych 10.WS - 5 m,
  - b) pozostałe tereny - 6 m;
- 5) od sieci infrastruktury technicznej - zgodnie z rysunkiem miejscowego planu.

2. Dopuszcza się wysunięcie przed obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) przedsióneków o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej, balkonów, zadaszeń i podestów - na odległość do 1,2 m;
- 2) nie zadaszonych i nie ograniczonych przegrodami budowlanymi pochylni dla niepełnosprawnych, podestów i schodów - na odległość do 1,8 m.

3. Usytuowanie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, określono na rysunku miejscowego planu.

**§20.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:

- 1) zakazuje się:
  - a) lokalizowania obiektów budowlanych innych niż: budynki mieszkalne jednorodzinne, garaże na samochody o nośności do 3,5 tony oraz obiekty małej architektury,
  - b) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) sytuowania budynków wyższych niż:
    - mieszkalnych - 12 m i wyższych niż 2 kondygnacje nadziemne,
    - garaży - wyższych niż 6 m,
  - d) wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż:
    - w zabudowie wolno stojącej - 600 m<sup>2</sup>,
    - w zabudowie bliźniaczej - 450 m<sup>2</sup>,
    - w zabudowie szeregowej - 250 m<sup>2</sup>;

2) nakazuje się:

- a) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- b) z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b, stosowanie w budynkach mieszkalnych – dachów stromych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym pomiędzy 35° i 45°, a w garażach - dachów stromych o nachyleniu głównych połaci dachowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym pomiędzy 35° i 45°, lub - w przypadku budynków o wysokości do 3 m - dachów płaskich,

- c) zapewnienie na działce budowlanej miejsc postojowych w liczbie 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażach;

3) dopuszcza się:

- a) sytuowanie budynków mieszkalnych w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej i szeregowej, a garaży - jako wolno stojących, bliźniaczych lub dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego,
- b) uzupełnianie przekrycia budynku fragmentami o innym nachyleniu połaci dachowych, na powierzchni jego rzutu nie większej niż 30% powierzchni zabudowy,
- c) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób nie powodujący kolizji z istniejącą i planowaną zabudową,
- d) wydzielanie w garażach pomieszczeń pomocniczych na rowery i sprzęt ogrodowy,
- e) wykonywanie w budynkach kondygnacji podziemnej, wyniesionej powyżej poziomu terenu nie więcej niż 0,7 m.

4) zagospodarowanie części powierzchni działek położonych na terenach 9.MN, poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy musi uwzględniać ustalenia §34.

**§21.** Na terenach zabudowy usługowej 1.U i 3.U:

1) zakazuje się:

- a) lokalizowania:
  - obiektów budowlanych zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych,
  - stacji paliw i warsztatów naprawczych samochodów i innych pojazdów oraz sprzętu rolniczego i budowlanego,
  - warsztatów stolarskich i innych zakładów usługowych generujących hałas na poziomie przekraczającym dopuszczalne poziomy określone w przepisach odrębnych,
  - budynków związanych z produkcją rolną,
- b) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

c) sytuowania budynków wyższych niż 12 m,

d) wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 2 500 m<sup>2</sup>;

2) nakazuje się:

- a) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- b) z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c, stosowanie w budynkach dachów stromych dwu- lub wielospadowych o kącie

nachylenia głównych połaci dachowych zawartym pomiędzy 35° i 45° lub dachów płaskich,

- c) zapewnienie na terenie działki budowlanej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków względnie - w przypadku obiektów budowlanych nie stanowiących budynków - 1 miejsce na 4 osoby mogące jednocześnie korzystać z obiektów budowlanych lub przebywać na terenie działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z usługami administracji, oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej, sportu oraz turystyki i wypoczynku, obiektów handlu, a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie powodujący kolizji z istniejącą i planowaną zabudową,
  - b) sytuowanie budynków usługowych w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej, a garaży - jako wolno stojących, bliźniaczych lub dobudowanych do budynku usługowego,
  - c) uzupełnianie przekrycia budynku, fragmentami o innym nachyleniu połaci dachowych, na powierzchni jego rzutu nie większej niż 30% powierzchni zabudowy,
  - d) wykonywanie kondygnacji podziemnych.
- 4) zagospodarowanie części powierzchni działek budowlanych położonych poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy musi uwzględniać ustalenia §34, §37 i §38.

**§22.** Na terenach zieleni urządzonej ZP:

- 1) zakazuje się:
  - a) lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem ścieżek i nawierzchni spacerowych, obiektów małej architektury, zbiorników wodnych i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) przeznaczania na cele lokalizowania obiektów budowlanych powierzchni większej niż 20% powierzchni działki gruntu;
- 2) nakazuje się:
  - a) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 80% powierzchni działki gruntu,
  - b) zapewnienie dostępu do cieków wodnych i stawów, stanowiących tereny 10.WS, na całej ich długości dla sprzętu konserwującego stawy i cieki,
  - c) zapewnienie, w miejscach dostępu do terenów, stojaków na rowery w liczbie dostosowanej do przewidywanej liczby użytkowników terenów;
- 3) dopuszcza się:
  - a) wytyczanie dróg spacerowych i rowerowych na powierzchni większej niż określono w pkt 1 lit. b, o ile ich nawierzchnie będą nawierzchniami gruntowymi lub innymi nie wymagającymi wykonywania nieprzepuszczającej wód opadowych i roztopowych podbudowy,

- b) urządzenie zbiorników wodnych na całym obszarze usytuowanym na terenach 15.ZP, oznaczonym w klasyfikacji gruntów jako nieużytek,
  - c) usytuowanie na terenach 14.ZP urządzeń do transportu ścieków komunalnych i transportu oraz oczyszczania ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych;
- 4) granice wydzielanych działek gruntu muszą pokrywać się z liniami rozgraniczającymi tereny,
- 5) zagospodarowanie musi uwzględniać ustalenia §34, §37 i §38.

**§23.** Na terenach zieleni urządzonej i zabudowy usługowej 12.ZP,U:

- 1) zakazuje się:
  - a) lokalizowania obiektów budowlanych innych niż obiekty związane z usługami sportu, rekreacji i kultury oraz ścieżki i nawierzchnie spacerowe,
  - b) przeznaczania na cele lokalizowania obiektów budowlanych powierzchni większej niż 40% powierzchni działki budowlanej, w tym na cele lokalizowania budynków - powierzchni większej niż 18% powierzchni działki budowlanej,
  - c) sytuowania budynków wyższych niż 12 m,
  - d) wydzielania działek budowlanych:
    - powierzchni mniejszej niż 5 000 m<sup>2</sup>,
    - nie posiadających możliwości lokalizowania budynków lub innych obiektów usług sportu i rekreacji;
- 2) nakazuje się:
  - a) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - b) z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b, stosowanie w budynkach dachów stromych dwu - lub wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych zawartym pomiędzy 35° i 45° lub dachów płaskich,
  - c) zapewnienie na działkach budowlanych miejsc postojowych w liczbie 2 miejsca na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych oraz 1 miejsce na 4 użytkowników boisk i innych obiektów budowlanych nie będących budynkami,
  - d) zapewnienie dostępu do cieków wodnych i stawów, stanowiących tereny 10.WS, na całej ich długości dla sprzętu konserwującego stawy i cieki;
- 3) dopuszcza się:
  - a) sytuowanie budynków usługowych w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej, a garaży -jako wolno stojących, bliźniaczych lub dobudowanych do bryły budynku usługowego,
  - b) uzupełnianie przekrycia budynku fragmentami o innym nachyleniu połaci dachowych, na powierzchni jego rzutu nie większej niż 30% powierzchni zabudowy,

- c) lokalizowanie, w sposób nie powodujący kolizji z istniejącą i planowaną zabudową, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) wykonywanie kondygnacji podziemnych, wyniesionych powyżej poziomu terenu nie więcej niż 0,7 m;
- 4) zagospodarowanie części działek położonych poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy musi uwzględniać ustalenia §34, §37 i §38.

**§24.** Na terenach lasów 13. ZL

- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych;
- 2) nakazuje się przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej 100% powierzchni działki gruntu,
- 3) granice wydzielanych działek gruntu muszą pokrywać się z liniami rozgraniczającymi terenu;
- 4) inne, nie określone w miejscowym planie, zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne.

**§25.** Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych 10.WS:

- 1) zakazuje się:
  - a) lokalizowania obiektów budowlanych innych niż obiekty związane z gospodarką wodną, pomosty rekreacyjne oraz most łączący przejścia piesze 24.KX i 25. KX,
  - b) zasypywania i kanalizowania wód powierzchniowych,
  - c) przeznaczania na cele lokalizowania obiektów budowlanych powierzchni większej niż 10% powierzchni działki gruntu; powyższe nie dotyczy umacniania skarp płytami ażurowymi w związku z utrzymaniem rowu;
- 2) nakazuje się przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90% powierzchni działki gruntu;
- 3) granice wydzielanych działek gruntu muszą się pokrywać z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 4) zagospodarowanie musi uwzględniać ustalenia §34, §37 i §38;
- 5) inne, nie określone w miejscowym planie zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne.

**§26.** Na terenach elektroenergetyki E:

- 1) zakazuje się:
  - a) lokalizowania obiektów budowlanych innych niż urządzenia związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną, takich jak kontenerowe lub słupowe stacje transformatorowe 15 kV/0,4 kV,
  - b) przeznaczania na cele zabudowy powierzchni większej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) lokalizowania słupów stanowiących konstrukcję stacji transformatorowych wyższych niż 10 m;
- 2) nakazuje się przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;

- 3) granice wydzielanych działek budowlanych muszą pokrywać się z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 4) dopuszcza się, jeżeli tereny elektroenergetyki okażą się zbędne z punktu widzenia dostawcy energii elektrycznej, włączenie ich lub ich części, bez konieczności dokonywania zmiany miejscowego planu, do terenów przyległych: terenów 2.E do terenów 1.U i terenów 4.E do terenów 3.U, i przeznaczenie na cele powiększenia działek budowlanych, stosując zasady zagospodarowania i zabudowy określone w §21, w tym nieprzekraczalną linię zabudowy stanowiącą przedłużenie linii zabudowy na terenach U, usytuowaną w tej samej odległości od linii rozgraniczającej na terenach 1.U — drogi - 12 m, na terenach 3.U - terenu - 6 m, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 5) działki gruntu wydzielane na cele usytuowania stacji transformatorowych nie mogą mieć powierzchni mniejszych niż 30 m<sup>2</sup>.

**§27.** Na terenach drogi publicznej lokalnej 16.KDL:

- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych innych niż urządzenia służące komunikacji i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg - zmienną od 12 m do 15 m;
- 3) granice wydzielanych działek budowlanych muszą się pokrywać z liniami rozgraniczającymi tereny.

**§28.** Na terenach drogi publicznej dojazdowej 17.KDD:

- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych innych niż urządzenia służące komunikacji, sieci infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury;
- 2) nakazuje się przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zmienną od 14 m do 18 m, do odczytania z rysunku miejscowego planu;
- 4) granice wydzielanych działek budowlanych muszą pokrywać się z liniami rozgraniczającymi tereny.

**§29.** Na terenach dróg wewnętrznych KDW:

- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych innych niż urządzenia służące komunikacji, sieci infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury;
- 2) ustala się szerokości w liniach rozgraniczających dróg wynoszące 10 m;
- 3) granice wydzielanych działek budowlanych muszą pokrywać się z liniami rozgraniczającymi tereny.

**§30.** 1. Na terenach dróg pieszych KX:

- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych innych niż urządzenia służące komunikacji pieszej i rowerowej, w tym nawierzchnie drogowe z elementów rozbieralnych, sieci infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury;

- 2) nakazuje się przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) drogi 24.KX - zmienną od 4 m do 6 m,
  - b) drogi 25.KX- 6 m;
- 4) granice wydzielanych działek budowlanych muszą się pokrywać z liniami rozgraniczającymi tereny.

## ROZDZIAŁ VIII

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

**§31.** Nie określa się terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, wymagających ustalenia granic i sposobów zagospodarowania, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

## ROZDZIAŁ IX

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§32.** Nie określa się terenów wymagających ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§33.** 1. Określone w rozdziale 7 minimalne powierzchnie nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) regulacji granic pomiędzy nieruchomościami;
- 3) powiększenia działek budowlanych.

2. Wydzielane działki budowlane muszą bezpośrednio przylegać do dróg, których linie rozgraniczające określono w miejscowym planie lub do dróg przylegających do danego terenu znajdujących się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem.

## ROZDZIAŁ X

### **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§34.** 1. Uwzględnia się przebieg linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV relacji Pątnów - Czerwonak.

2. Po obu stronach linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, o której mowa w ust. 1, wyznacza się pas techno-

logiczny o szerokości 70 m, licząc od osi linii po 35 m po obu stronach, w którym:

- 1) zakazuje się lokalizowania budynków i wiat;
- 2) lokalizację wszelkich innych niż wymienione w pkt 1 obiektów budowlanych należy uzgadniać z właścicielem linii;
- 3) nie należy sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości od osi linii mniejszej niż 16,5 m.

3. Granice pasa technologicznego, o którym mowa w ust. 2, określono na rysunku miejscowego planu.

4. Dopuszcza się, pod warunkiem nie powiększania określonej w ust. 2 szerokości pasa technologicznego:

- 1) budowę, po trasie linii 220 kV, nowej linii 400 kV, względnie nowej linii wielotorowej, wielonapięciowej o napięciu nie wyższym niż 400 kV;
- 2) możliwość przebudowy elektroenergetycznych linii przesyłowych pod warunkiem zachowania określonych miejscowym planem parametrów.

5. Z zastrzeżeniem §35 wysokość konstrukcji linii elektroenergetycznych nie może przekraczać 80 m, a rozpiętość jej elementów poprzecznych - 25 m.

**§35.** Wszystkie nowe obiekty, także tymczasowe, o wysokości 50 m i wyższe, należy każdorazowo, w trakcie projektowania zgłosić, jako potencjalne przeszkody lotnicze, właściwym organom wojskowym.

**§36.** W przypadku kolizji lokalizowanych obiektów budowlanych z siecią melioracyjną, sieć tę należy przebudować na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

**§37.** 1. Uwzględnia się przebieg dwóch rurociągów naftowych wysokiego ciśnienia i kabla światłowodowego.

2. Po obu stronach rurociągów, o których mowa w ust. 1, wyznacza się strefę bezpieczeństwa wynoszącą 20 m, która powinna być użytkowana w sposób gwarantujący nienaruszalność i bezpieczeństwo rurociągów i kabla światłowodowego oraz w sposób umożliwiający dostęp do nich w celach ich kontroli, konserwacji i naprawy.

3. Granice strefy bezpieczeństwa, o której mowa w ust. 2, określono na rysunku miejscowego planu.

4. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 5 m od rurociągów i kabla światłowodowego.

5. Wszelkie przedsięwzięcia liniowe oraz roboty ziemne w obrębie strefy bezpieczeństwa muszą być uzgodnione z zarządcą rurociągów i kabla światłowodowego i wykonywane pod jego nadzorem.

**§38.** 1. Uwzględnia się przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV.

2. Po obu stronach napowietrznej linii elektroenergetycznej, o której mowa w ust. 1 wyznacza się pas technologiczny o szerokości 15 m, licząc od osi linii po 7,5 m po obu jej stronach, w którym lokalizację wszelkich obiektów budowlanych należy uzgadniać z właścicielem linii.

3. Granice pasa technologicznego, o którym mowa w ust. 2, określono na rysunku miejscowego planu; zasady gospodarowania w pasie technologicznym określają przepisy odrębne.

4. Oznaczony pas technologiczny linii elektroenergetycznej 15kV przestanie obowiązywać bez konieczności zmiany miejscowego planu w przypadku skablowania lub przełożenia przewodów elektroenergetycznych.

## ROZDZIAŁ XI

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

**§39.** 1. Urządzenia służące zaopatrzeniu lokalizowanych budynków w media i odbiorowi ścieków należy sytuować na wskazanych dla nich terenach lub na innych terenach, do których inwestor posiada tytuł prawny.

2. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako sieci podziemne w liniach rozgraniczających dróg, zachowując między nimi wynikające z przepisów odrębnych odległości, względnie na terenach, do których inwestor posiada tytuł prawny.

3. Dopuszcza się dokonywanie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej, w tym kablowanie i przekładanie sieci.

**§40.** Wodociąg należy budować w układzie pierścieniowym w powiązaniu z wodociągiem wybudowanym poza obszarem objętym granicami miejscowego planu, zasilając go z istniejących ujęć wody na warunkach określonych przez zarządcę ujęć wody i wodociągu, do którego nastąpi włączenie.

**§41.** Sieć kanalizacji sanitarnej budować należy w układzie grawitacyjno-pompowym, a następnie podłączyć do sieci gminnej doprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków.

**§42.** Z zastrzeżeniem §14 ust. 4, siecią kanalizacji deszczowej należy objąć drogi publiczne: lokalną 16.KDL i dojazdową 17.KDD oraz drogi wewnętrzne KDW, a kanały doprowadzić do terenów, na których usytuowane zostaną urządzenia do oczyszczania ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych.

**§43.** 1. Zaopatrzenie w gaz nastąpi z rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia dn 90/63 PE na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Szafki przeznaczone na kurek główny i urządzenia pomiarowe należy umieszczać w ogrodzeniach od strony dróg lub w budynkach, a jeżeli ogrodzenia nie pobudowano

– w linii granicy działki od strony drogi wewnętrznej lub drogi pieszej względnie w pasie terenu pomiędzy tą granicą a linią zabudowy.

**§44.** 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi z sieci niskiego napięcia zasilanych ze stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenach elektroenergetyki E.

2. Stacje transformatorowe, o których mowa w ust. 1, zasilone zostaną z sieci napowietrznej 15 kV z linii Kostrzyn - Biskupice lub w sposób określony przez zarządcę sieci.

3. Rozprowadzenie energii elektrycznej może nastąpić wyłącznie poprzez sieć kablową.

4. Przyłącza do budynków należy umieszczać w ogrodzeniach od strony dróg lub w budynkach, a jeżeli ogrodzenia nie pobudowano - w linii granicy działki od strony drogi wewnętrznej względnie w pasie terenu pomiędzy tą granicą a linią zabudowy.

## ROZDZIAŁ XII

### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

**§45.** Nie określa się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

## ROZDZIAŁ XIII

### Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**§46.** Określa się stawkę procentową w wysokości 5%.

## ROZDZIAŁ XIV

### Przepisy końcowe

**§47.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

**§48.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

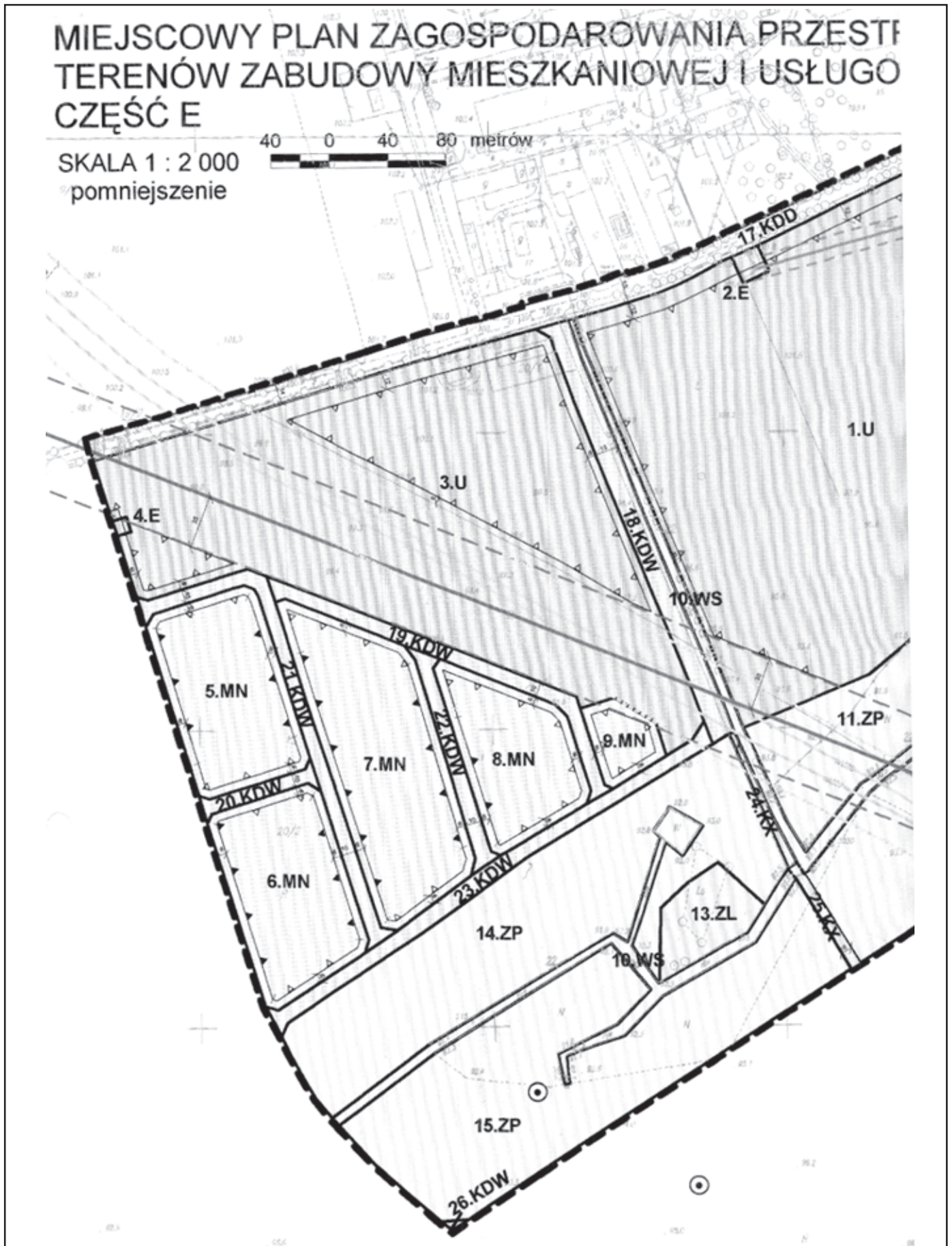
Przewodniczący  
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn  
(-) *prof. Grzegorz Schroeder*

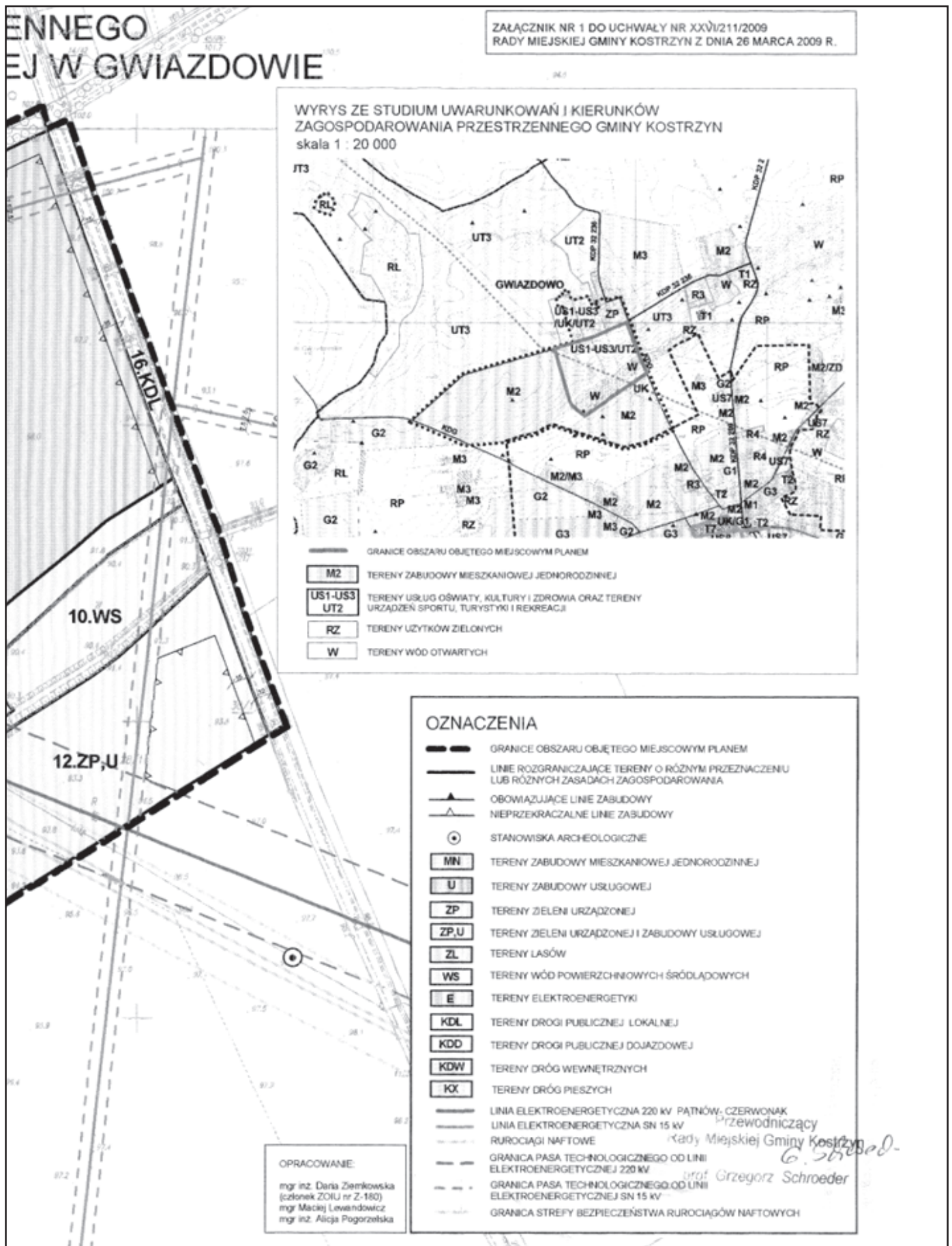


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG CZĘŚĆ E

SKALA 1 : 2 000  
pomniejszenie

40 0 40 80 metrów





Załącznik nr 2  
do uchwały Nr XXVI/211/2009  
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn  
z dnia 26 marca 2009 r.

#### ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717, z późn. zm.) Rada Miejska Gminy Kostrzyn, w oparciu o oświadczenie Burmistrza Gminy Kostrzyn w spra-

wie braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie - część E wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3  
do uchwały Nr XXVI/211/2009  
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn  
z dnia 26 marca 2009 r.

#### ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.) i art. 167 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. Nr 249, poz. 2104, z późn. zm.) Rada Miejska Gminy Kostrzyn rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych Gminy należy, zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym, budowa dróg, sieci kanalizacyjnej, sieci wodociągowej i oświetlenia ulic. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który wyznacza nowe tereny do zainwestowania, a także określa przebieg

nowych dróg i infrastruktury technicznej, powoduje powstanie tego obowiązku na terenie objętym planem. Gmina jednakże, z uwagi na ograniczone środki budżetowe, obowiązki te może rozłożyć w czasie.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie - część E nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które należą do zadań własnych gminy i co za tym idzie, nie pojawiają się obciążenia finansowe dla gminy z tego tytułu.

2. Zasady finansowanie zapisanych w miejscowym planie inwestycji

W związku z tym, że uchwalenie miejscowego planu nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, nie zachodzi konieczność ustalenia zasad ich finansowania.