

## 1524

### UCHWAŁA Nr XXV/197/2009 RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYŃ

z dnia 9 marca 2009 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Czerlejnie przy ul. Kleszczewskiej, gm. Kostrzyn, obejmującego część działki nr geod. 66**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami) 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, ze zmianami), Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala, co następuje:

#### Rozdział I

##### Przepisy wstępne

**§1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Czerlejnie przy ul. Kleszczewskiej, gm. Kostrzyn, obejmujący część działki nr geod. 66, zwany dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu jego zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn Nr XXX/239/2001 z dnia 3 lipca 2001 roku, z późniejszymi zmianami.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - część graficzna, opracowana na mapie zasadniczej w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem miejscowego planu;
- 2) załącznik Nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
- 3) załącznik Nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Miejscowy plan obowiązuje na obszarze o powierzchni 2,23 ha.

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

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

- 1) "obowiązującej linii zabudowy" - należy przez to rozumieć linię, która wyznacza lokalizację zewnętrznej krawędzi frontowej ściany budynku, na co najmniej 60% jej szerokości, przy czym elementy budynku takie jak balkony, zadaszone wejścia lub tarasy nie mogą wystawać przed tę linię bardziej niż na 1,3 m;

- 2) "nieprzekraczalnej linii zabudowy" - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość, w której może być lokalizowana ściana budynku w stosunku do linii rozgraniczającej drogi;
- 3) "liniach podziału wewnętrznego" - należy przez to rozumieć jeden z możliwych przebiegów granicy działek przy ich wydzieleniu; wskazany przebieg granicy nie jest obowiązujący;
- 4) "nieuciążliwej działalności usługowej" - należy przez to rozumieć działalność usługową nie powodującą emisji przekraczającej na granicy działki, na której jest prowadzona działalność usługowa, dopuszczalnych poziomów, określonych w przepisach odrębnych.

#### Rozdział II

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

**§3.** Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1.MN, 2.MN i 3.MN;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem 4.RM;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 5.KDW i 6.KDW.

**§4.** Symbole graficzne przeznaczenia terenów, przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz przebieg dróg z ich podstawową geometrią określa rysunek miejscowego planu.

#### Rozdział III

##### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§5.** 1. Ogrodzenie stałe od strony dróg publicznych należy wykonać jako ażurowe, a jego wysokość nie może przekraczać 1,5 m.

2. Zakazuje się stosowania od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych lub żelbetowych.

**§6.** 1. Dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie w przypadku, jeżeli w budynku jest prowadzona działalność gospodarcza.

2. Reklamy mogą być umieszczane wyłącznie na:

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

#### Rozdział IV

##### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

**§7.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1.MN, 2.MN i 3.MN oraz terenów zabudowy zagrodowej 4. RM obowiązują zróżnicowane dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu, jak dla zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§8.** Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do gruntu nie powodując zalewania działek sąsiednich oraz zmiany kierunku ich naturalnego spływu.

**§9.** Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe i gospodarcze należy zapewnić poprzez podłączenie obiektów do sieci wodociągowej.

**§10.** 1. Ścieki bytowe należy odprowadzać do gminnej kanalizacji sanitarnej.

2. Zakazuje się lokalizowania indywidualnych oczyszczalni ścieków.

3. Do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej w najbliższej położonej drodze publicznej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników na ścieki i ich systematyczne wywożenie przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków.

**§11.** Budowa trwałego utwardzenia dróg musi być realizowana w powiązaniu z jednoczesną budową kanalizacji deszczowej.

**§12.** 1. Do ogrzewania budynków należy stosować paliwa niskoemisyjne lub należy korzystać ze źródeł energii odnawialnych.

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

**§13.** 1. Odpady komunalne należy gromadzić selektywnie w pojemnikach na posesji, do której inwestor posia-

da tytuł prawny i zagospodarować zgodnie z gminnym 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 dóbr kultury współczesnej

**§14.** Nie określa się terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

#### Rozdział VI

##### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

**§15.** 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

**§16.** 1. Określa się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane w odległości:

- 1) od linii rozgraniczającej drogi gminnej, ul. Kleszczewskiej - 8 m;
- 2) od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych 5.KDW i 6.KDW - 5 m.

2. Usytuowanie linii, o których mowa w ust. 1, określa rysunek miejscowego planu.

**§17.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1.MN, 2.MN i 3.MN:

- 1) zakazuje się:
  - a) lokalizowania obiektów innych niż budynki mieszkalne jednorodzinne, garaże na samochody osobowe o nośności do 3,5 tony i powierzchni zabudowy do 60 m<sup>2</sup> oraz objekty małej architektury,
  - b) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 30% powierzchni działki,

- c) wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż: na terenach 3.MN - 1200 m<sup>2</sup>, na pozostałych terenach - 600 m<sup>2</sup>; na rysunku miejscowego planu określono linie podziału wewnętrznego,
- d) sytuowania budynków wyższych niż:
  - mieszkalnych- 10,5 m i wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne,
  - garaży - 7 m,

2) nakazuje się:

- a) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 70% powierzchni działki,
- b) sytuowanie budynków w zabudowie wolno stojącej,
- c) stosowanie w budynkach mieszkalnych - dachów stromych o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem zawartym pomiędzy 30° i 45°, w garażach - dachów stromych o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem zawartym pomiędzy 20° i 45° lub dachów płaskich,
- d) zapewnienie na działce budowlanej miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na jedno mieszkanie, w tym miejsca w garażach oraz 2 miejsca na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej;

3) dopuszcza się:

- a) sytuowanie na działce wyłącznie jednego budynku mieszkalnego i jednego garażu,
- b) przeznaczenie parterów budynków mieszkalnych lub wydzielanie w parterach budynków mieszkalnych pomieszczeń na cele nieuciążliwej działalności usługowej,
- c) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie powodujący kolizji z istniejącą i planowaną zabudową,
- d) wykonywanie w budynkach kondygnacji podziemnych;

- 4) obsługę komunikacyjną należy organizować z drogi gminnej - ul. Kleszczewskiej oraz dróg wewnętrznych 5.KDW i 6.KDW.

**§18.** Na terenach zabudowy zagrodowej 4. RM:

1) zakazuje się:

- a) sytuowania budynków rolniczej produkcji hodowlanej oraz obiektów związanych z hodowlą,
- b) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 40% powierzchni działki;
- c) wydzielania działek mniejszych niż 2000 m<sup>2</sup>;

- 2) nakazuje się przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki;

3) dopuszcza się:

- a) sytuowanie budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a - budynków rolniczych, garaży na samochody osobowe i obiektów małej architektury,
  - b) wykonywanie w budynkach kondygnacji podziemnych,
  - c) wydzielanie w obiektach mieszkalnych, pomieszczeń o funkcji usługowej, nie kolidującej z funkcją mieszkaniową, o powierzchni nie większej niż 60 m<sup>2</sup>,
  - d) sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie powodujący kolizji z istniejącą i planowaną zabudową;
- 4) obsługę komunikacyjną należy organizować z ulicy Kleszczewskiej.

**§19.** 1. Na terenach dróg wewnętrznych 5.KDW i 6.KDW zakazuje się lokalizowania obiektów innych niż urządzenia komunikacji drogowej oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Określa się szerokości dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających wynoszące 10 m.

3. Drogi wewnętrzne na skrzyżowaniach, posiadają poszerzenia, o wymiarach zgodnych z rysunkiem miejscowego planu.

4. Droga wewnętrzna 6.KDW jest włączona poprzez skrzyżowanie w ulicę Kleszczewską.

5. Drogi wewnętrzne są zakończone placami nawrotów o wymiarach zgodnych z rysunkiem miejscowego planu; droga wewnętrzna 6.KDW służy również obsłudze gruntów rolnych.

## 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**

**§20.** Nie określa się terenów i 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**

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

## Rozdział X

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

**§22.** 1. Przy lokalizowaniu obiektów należy uwzględnić występowanie urządzeń drenarskich.

2. W przypadku kolizji sytuowanych obiektów z urządzeniami drenarskimi urządzenia te muszą zostać przebudowane na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci drenarskiej.

## Rozdział XI

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

**§23.** 1. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako sieci podziemne, zachowując pomiędzy poszczególnymi przewodami odległości określone w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy.

3. Podłączenia sieci wewnętrznych do zewnętrznych sieci infrastruktury technicznej wykonywać należy jako podłączenia podziemne.

4. Zasilanie terenu objętego miejscowym planem w moc elektroenergetyczną nastąpi ze stacji transformatorowej słupowej w poszerzonym pasie drogowym zasilanej z istniejącej linii LSN -15 kV, od stacji transformatorowej znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem.

## Rozdział XII

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

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

## Rozdział XIII

### Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

**§25.** Określa się stawki procentowe w wysokości:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1.MN, 2.MN i 3.MN - 30%;
- 2) dla terenów zabudowy zagrodowej 4.RM - 30%
- 3) dla pozostałych terenów - 0%.

## Rozdział XiX

### Przepisy końcowe

**§26.** Dla terenów uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas RIVa, RIVb, B-RIVb o łącznej powierzchni 2,23 ha na cele nierolnicze i nieleśne - decyzja Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DR II 6060-47/08 z dnia 30 maja 2008 roku.

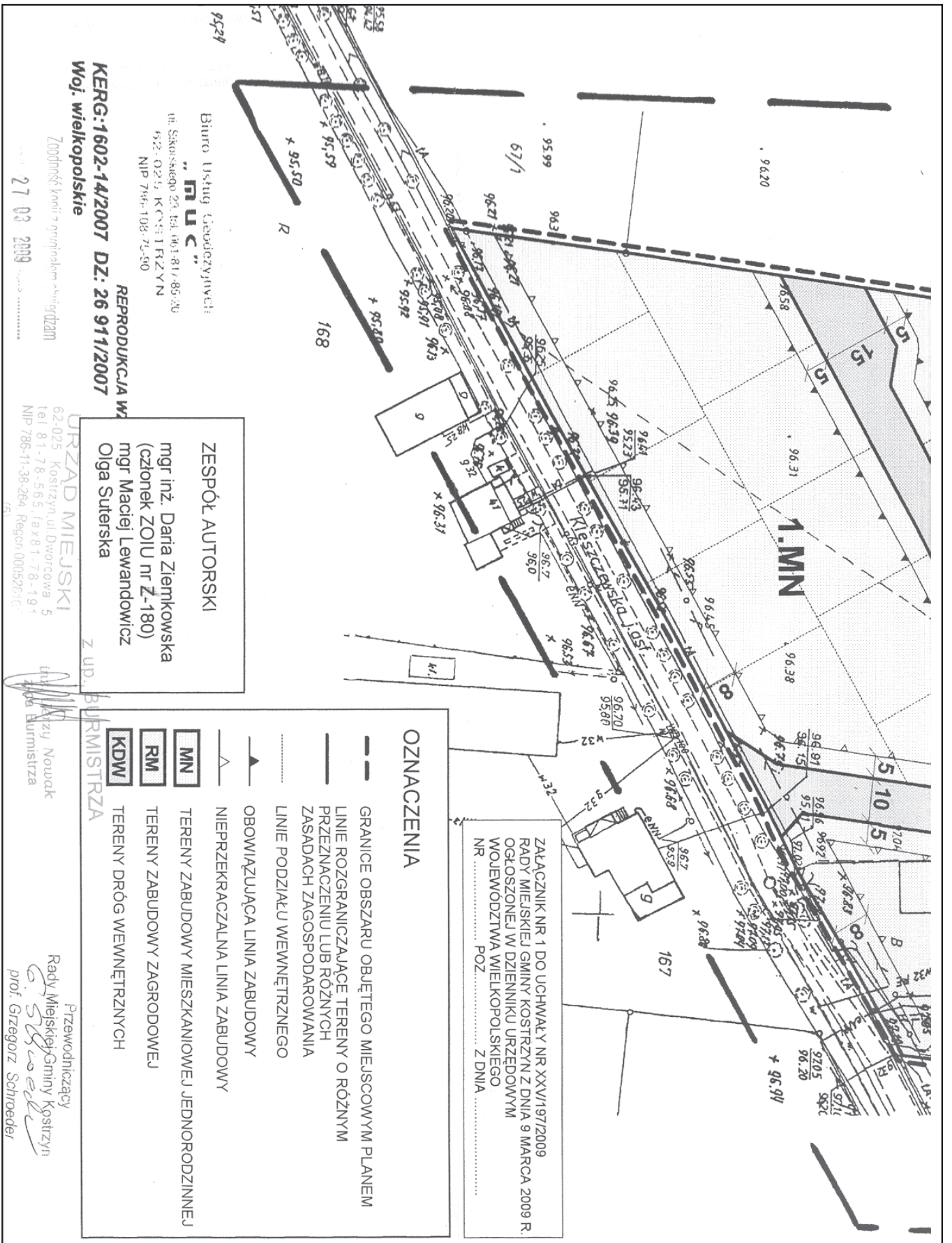
**§27.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

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

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







**KERG-1602-14/2007 DZ: 26 9111/2007**  
**Woj. wielkopolskie**

Zaopiniowanie i wytyczenie granic

27 03 2009

Biuro Usług Geodezyjnych  
"PUC"  
ul. Sikorskiego 22, tel. 061-811-85-00  
52-025 KOSZYŃ  
NIP 786-108-75-50

REPRODUKCJA W

**ZESPÓŁ AUTORSKI**  
mgr inż. Daria Ziembkowska  
(członek ZOIU nr Z-180)  
mgr Maciej Lewandowicz  
Olga Sułerska

**URZĄD MIEJSKI**

62-025 Koszty ul. Dworcowa 5  
tel. 81-78-565, fax 81-78-191  
NIP 786-11-38-264, Regon 00052910

Z UD. BURMISTRZA

mgr inż. Krzysztof Nowak  
Burmistrz

- OZNACZENIA**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - ..... LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
  - OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
  - NIEPRZEKRACZAJĄCA LINIA ZABUDOWY
  - △ TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
  - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

ZŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXVI/197/2009 R. RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSZYŃ Z DNIA 9 MARCA 2009 R. OGŁOSZONY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO NR ..... POZ ..... Z DNIA .....

Przewodniczący

Radny Miejskiej Gminy Koszty  
prof. Grzegorz Schroeder

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XXV/197/2009  
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn  
z dnia 9 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 sprawie braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej

w Czerlejnii przy ul. Kleszczewskiej, gm. Kostrzyn, obejmującego część działki nr geod. 66, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XXV/197/2009  
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn  
z dnia 9 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, powodu-

je 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 w Czerlejnii przy ul. Kleszczewskiej, gm. Kostrzyn, obejmującego część działki nr geod. 66, 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.