

## 1940

### UCHWAŁA Nr XXVI/208/2009 RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN

z dnia 26 marca 2009 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie - część A

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.** 1. 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 A, 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 przepisami o finansach publicznych, 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 lokalnej, linii rozgraniczającej drogi lub sieci infrastruktury technicznej;
- 2) „obowiązującej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię, w której należy sytuować frontową ścianę budynku, 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: 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 9.MN, 11.MN, 14.MN i 16.MN;
- 2) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolami: 12.U,MN i 13.U,MN;
- 3) tereny zieleni urządzonej - oznaczone symbolami: 7.ZP i 10.ZP;
- 4) tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej - oznaczone symbolem: 1.ZP,U;
- 5) tereny elektroenergetyki - oznaczone symbolami: 8.E i 15.E;
- 6) tereny kanalizacji - oznaczone symbolem: 34.K;
- 7) tereny drogi publicznej lokalnej - oznaczone symbolem: 17.KDL;
- 8) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone symbolami: 18.KDW, 19.KDW, 20.KDW, 21.KDW, 22.KDW, 23.KDW, 24.KDW, 25.KDW, 26.KDW, 27.KDW, 28.KDW i 29.KDW;
- 9) tereny dróg pieszych - oznaczone symbolami: 30.KX, 31.KX, 32.KX i 33.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.

2. Z zastrzeżeniem ust. 5, na terenach, na których jest prowadzona działalność gospodarcza, reklamy i szyldy można sytuować wyłącznie na ogrodzeniu lub ścianie budynku.

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

5. Na terenach zieleni urządzonej i usług 1.ZP,U dopuszcza się usytuowanie jednej tablicy, jako konstrukcji wolno stojącej, o powierzchni nie przekraczającej 6 m<sup>2</sup> przedstawiającej plan zabudowy terenów.

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

- 1) pełnych;
- 2) wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych i żelbetonowych;
- 3) wyższych niż 1,2 m;
- 4) ograniczających widoczność na drogach.

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

2. Dopuszcza się urządzenie zjazdów na działki budowlane z drogi publicznej lokalnej 17.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 zróżnicowane dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN - jak dla terenów mieszkaniowych;
- 2) dla terenów zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U,MN - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) dla terenów zieleni urządzonej ZP i terenów zieleni urządzonej i zabudowy usługowej 1.ZP,U - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Działalność prowadzona na terenach zieleni urządzonej i zabudowy usługowej 1.ZP,U nie może powodować

przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący ma tytuł prawny.

3. W przypadku zlokalizowania, na terenach zieleni urządzonej i zabudowy usługowej 1.ZP,U, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub posiadających inne pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, muszą one spełniać wymagane przepisami odrębnymi 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 odprowadzenie 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 terenów drogi publicznej lokalnej 17.KDL 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, odstawić 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 dóbr 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 odległościach:

- 1) od krawędzi jezdni drogi publicznej lokalnej 17.KDL - 15 m;
- 2) od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW - 6 m;
- 3) od linii rozgraniczających dróg pieszych KX - 4 m;
- 4) od sieci infrastruktury technicznej - zgodnie z rysunkiem miejscowego planu.

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

- 1) przedsionków 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) lokalizowania budynków wyższych niż:
  - mieszkalnych - 12 m i wyższych niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - garaży - 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 dwu - lub wielospadowych 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, w tym na zasadach określonych w §36,

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) w obszarach wyznaczonych granicami pasa technologicznego linii elektroenergetycznej stosuje się zasady określone w §36.

**§21.** Na terenach zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U,MN:

1) zakazuje się:

- a) lokalizowania obiektów budowlanych innych niż budynki służące prowadzeniu nieuciążliwej działalności usługowej, budynki mieszkalne jednorodzinne, garaże na samochody o nośności do 3,5 tony wbudowane lub dobudowane do budynków oraz obiekty małej architektury,
- b) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- c) lokalizowania budynków wyższych niż:
  - mieszkalnych i usługowych - 12 m i wyższych niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - garaży - 6 m,
- d) wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż:
  - w zabudowie wolno stojącej - 800 m<sup>2</sup>,
  - w zabudowie bliźniaczej - 600 m<sup>2</sup>;

2) nakazuje się:

- a) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 30% 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 budynkach usługowych i garażach - dachów stromych dwu - lub wielospadowych 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 działkach budowlanych miejsc postojowych w liczbie 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażach, oraz 2 miejsca na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub handlowego;

3) dopuszcza się:

- a) sytuowanie budynków mieszkalnych i usługowych w zabudowie wolno stojącej i bliźniaczej, 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 kondygnacji podziemnych, wyniesionych powyżej poziomu terenu nie więcej niż 0,7 m.

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

- 1) zakazuje się:
  - a) lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej,
  - b) przeznaczania na cele lokalizowania obiektów budowlanych powierzchni większej niż 20% powierzchni działki gruntu;
- 2) nakazuje się przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 80% powierzchni działki gruntu;
- 3) granice wydzielanych działek gruntu muszą pokrywać się z liniami rozgraniczającymi tereny.

**§23.** Na terenach zabudowy zieleni urządzonej i zabudowy usługowej 1.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 10% powierzchni działki budowlanej, w tym na cele lokalizowania budynków - 8% powierzchni działki budowlanej,
  - c) sytuowania budynków wyższych niż 12 m;
- 2) nakazuje się:
  - a) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 90% powierzchni działki budowlanej,
  - b) z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b, stosowanie w budynkach - dachów stromych dwu - lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym pomiędzy 30° i 45° lub dachów płaskich,
  - c) zapewnienie 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;
- 3) dopuszcza się:
  - a) sytuowanie budynków usługowych w zabudowie wolno stojącej, a garaży - jako wolno stojących 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, w tym na zasadach określonych w §32, §35 i §36 oraz reklam na zasadach określonych w §6 ust. 5,
  - d) wykonywanie kondygnacji podziemnych, wyniesionych powyżej poziomu terenu nie więcej niż 0,7 m;
- 4) granice wydzielanych działek budowlanych muszą pokrywać się z liniami rozgraniczającymi tereny;
  - 5) w obszarach wyznaczonych granicami pasów technologicznych linii elektroenergetycznych i granicami strefy bezpieczeństwa rurociągów naftowych stosuje się odpowiednio zasady określone w §32, §35 i §36.

**§24.** 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 transformatorowej wyższych niż 10 m;
- 2) nakazuje się przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się, jeżeli tereny elektroenergetyki lub ich części okażą się zbędne z punktu widzenia dostawcy energii elektrycznej, ich włączenie do terenów przyległych odpowiednio: terenów 8.E - do terenów 6.MN, terenów 15.E - do terenów 16.MN, i przeznaczenie na cele powiększenia działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez konieczności dokonywania zmiany miejscowego planu, stosując zasady zagospodarowania i zabudowy określone w §20, w tym nieprzekraczalną linię zabudowy, stanowiącą przedłużenie linii zabudowy na terenach MN, usytuowaną w tej samej odległości od linii rozgraniczającej drogi - odpowiednio - 6 m i 4 m, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 4) działki gruntu wydzielane na cele usytuowania stacji transformatorowych nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż 30 m<sup>2</sup>.

**§25.** Na terenach kanalizacji 34.K:

- 1) zakazuje się:
  - a) lokalizowania obiektów budowlanych innych niż sieci i urządzenia do transportu ścieków komunalnych oraz ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych,
  - b) przeznaczania na cele zabudowy powierzchni większej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

- c) lokalizowania obiektów budowlanych wyższych niż 4 m;
- 2) nakazuje się przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się:
  - a) prowadzenie innych sieci infrastruktury technicznej niż wymieniono w pkt 1, o ile są one związane z ich budową i eksploatacją,
  - b) jeżeli tereny kanalizacji K okażą się zbędne z punktu widzenia oczyszczania i transportu ścieków, ich włączenie do terenów przyległych 16.MN i przeznaczenie na cele powiększenia działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej bez konieczności zmiany miejscowego planu, stosując zasady zagospodarowania i zabudowy określone w §20, w tym nieprzekraczalną linię zabudowy stanowiącą przedłużenie linii zabudowy na terenach MN, usytuowaną w tej samej odległości od linii rozgraniczającej drogi 6 m;
- 4) granice wydzielanych działek budowlanych muszą pokrywać się z liniami rozgraniczającymi tereny.

**§26.** Na terenach drogi publicznej lokalnej 17.KDL:

- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych innych niż urządzenia służące komunikacji i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się szerokość:
  - a) drogi w liniach rozgraniczających - 12 m,
  - b) jezdni - nie mniej niż 7 m;
- 3) granice wydzielanych działek budowlanych muszą pokrywać się z liniami rozgraniczającymi tereny.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych innych niż urządzenia służące komunikacji, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury;
- 2) ustala się:
  - a) szerokości dróg w liniach rozgraniczających wynoszącą 10 m,
  - b) zakończenie drogi 25.KDW placem nawrotu o wymiarach zgodnych z rysunkiem miejscowego planu;
- 3) granice wydzielanych działek budowlanych muszą pokrywać się z liniami rozgraniczającymi tereny.

**§28.** Na terenach dróg pieszych KX:

- 1) zakazuje się:
  - a) lokalizowania obiektów budowlanych innych niż urządzenia służące komunikacji pieszej i rowerowej oraz sieci infrastruktury technicznej i obiekty małej architektury,
  - b) przeznaczania na cele zabudowy powierzchni większej niż 90% powierzchni działki budowlanej;

- 2) nakazuje się przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - 6 m;
- 4) dopuszcza się urządzenie zjazdu na działki budowlane nie posiadające bezpośredniego dostępu z dróg wewnętrznych KDW;
- 5) granice wydzielanych działek budowlanych muszą pokrywać się 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**

**§29.** 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**

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

**§31.** Określone w rozdziale 7 minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą wydzielania działek gruntu na cele:

- 1) regulacji granic pomiędzy nieruchomościami;
- 2) powiększenia działki budowlanej;
- 3) lokalizowania infrastruktury technicznej;
- 4) dojazdów do dróg wewnętrznych, stanowiących obsługę komunikacyjną nie więcej niż dwóch działek nie przylegających bezpośrednio do tych dróg.

## Rozdział X

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

**§32.** 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 w obu kierunkach, 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 niepowiększania 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 §33 wysokość konstrukcji linii elektroenergetycznych nie może przekraczać 80 m, a rozpiętość jej elementów poprzecznych - 25 m.

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

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

**§35.** 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 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.

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

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 w obu kierunkach, 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 15 kV 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

**§37.** 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 sieciami odległości wynikające z przepisów odrębnych, względnie na terenach, do których inwestor uzyskał prawo dysponowania gruntem.

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

**§38.** 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.

**§39.** Sieć kanalizacji sanitarnej budować należy w układzie grawitacyjno - pompowym, a następnie podłączyć do rurociągu tłoczego, tłoczącego ścieki do oczyszczalni ścieków.

**§40.** Siecią kanalizacji deszczowej należy objąć drogi wewnętrzne KDW i z zastrzeżeniem §14 ust. 4 - drogę publiczną 17.KDL, a kanały włączyć do sieci zewnętrznej wybudowanej na terenach położonych poza obszarem objętym granicami miejscowego planu i podłączonej do separatora i osadnika ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych.

**§41.** 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.

**§42.** 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi z sieci niskiego napięcia zasilanych ze stacji transformatorowych.

2. Stacje transformatorowe zasilić należy 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 lub drogi pieszkiej względnie w pasie terenu pomiędzy tą granicą a linią zabudowy.

#### Rozdział XII

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

**§43.** 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**

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

#### Rozdział XIV

##### **Przepisy końcowe**

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

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Kostrzyn  
(-) *prof. Grzegorz Schoreder*

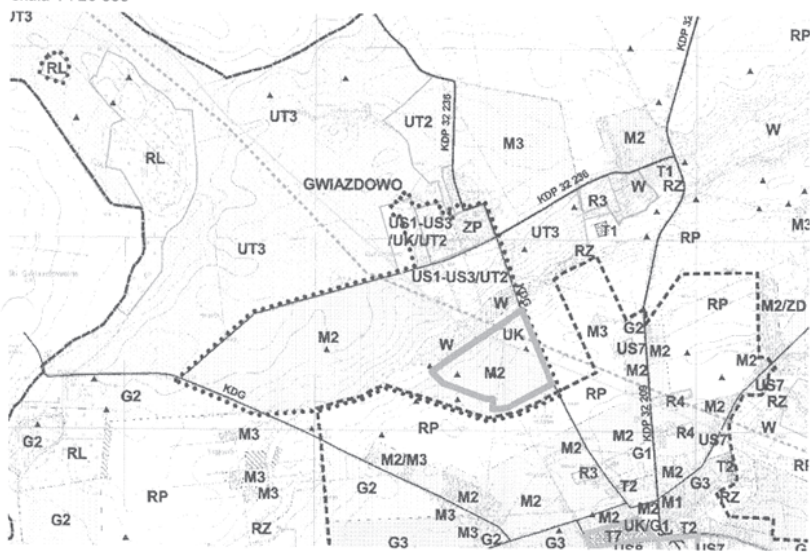


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZI TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ CZĘŚĆ A

SKALA 1 : 2 000  
pomniejszenie

40 0 40 80 metrów

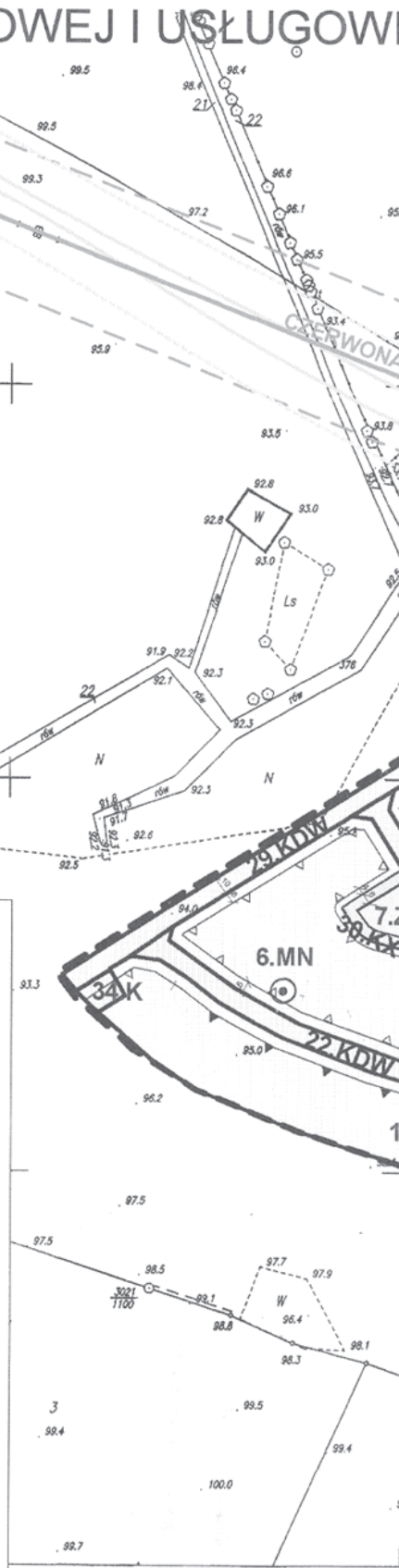
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSTRZYŃ  
skala 1 : 20 000

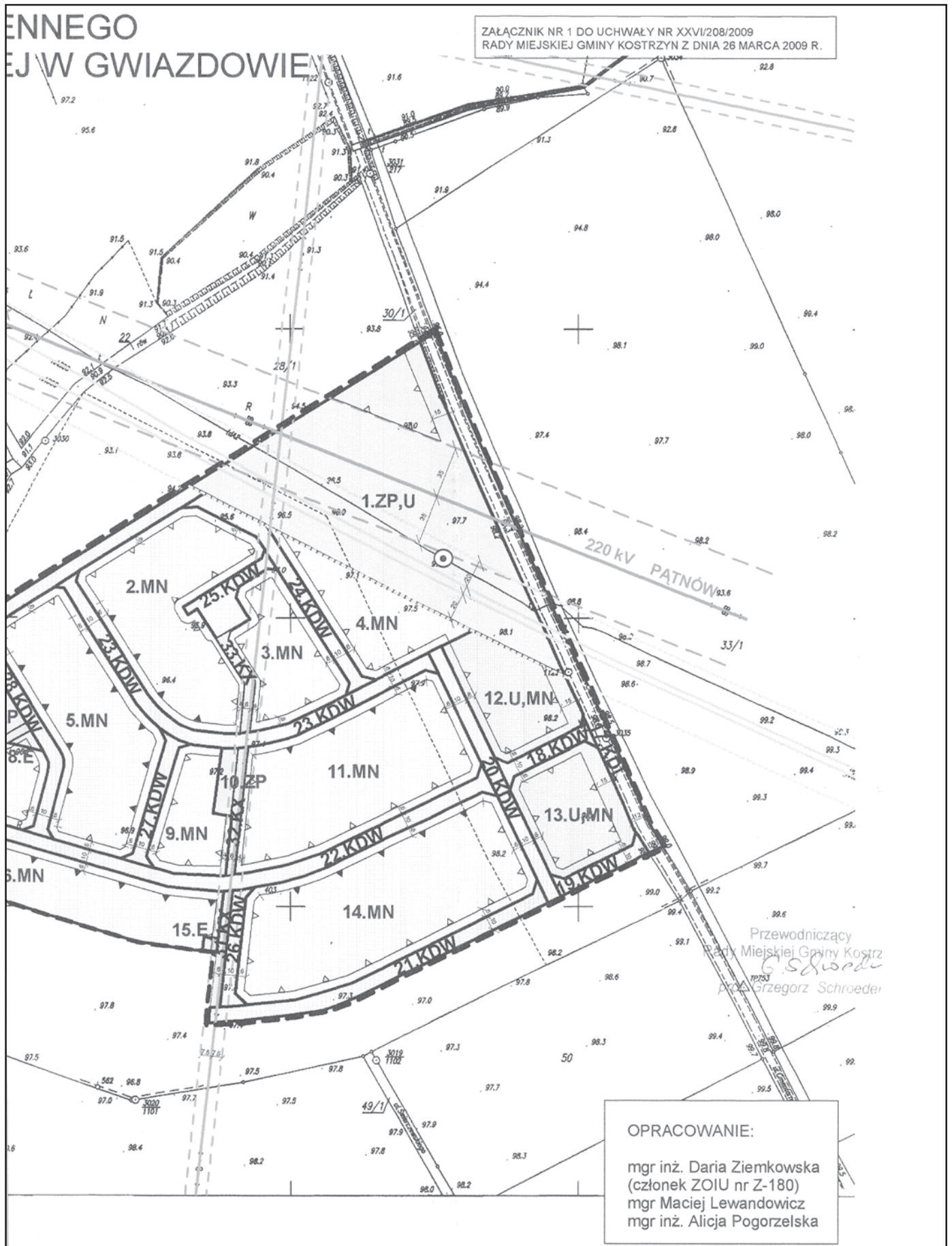


- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
- M2 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UK USŁUGI KOMERCYJNE

## OZNACZENIA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲ OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- △ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ⊙ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U,MN TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZP,U TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- E TERENY ELEKTROENERGETYKI
- K TERENY KANALIZACJI
- KDL TERENY DROGI PUBLICZNEJ LOKALNEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KX TERENY DRÓG PIESZYCH
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 220 kV PAŃTŃOW- CZERWONAK
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 15 kV
- RUROCIĄGI NAFTOWE
- GRANICA PASA TECHNOLOGICZNEGO OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 220 kV
- GRANICA PASA TECHNOLOGICZNEGO OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN 15 kV
- GRANICA STREFY BEZPIECZEŃSTWA RUROCIĄGÓW NAFTOWYCH





Załącznik nr 2  
do uchwały Nr XXVI/208/2009

#### 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 A wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3  
do uchwały Nr XXVI/208/2009

#### 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 powsta-

nie tego obowiązku na terenie objętym miejscowym 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 A 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 finansowania 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.