

**RADA MIEJSKA  
GMINY KOSTRZYN**

**UCHWAŁA Nr X/ 78/2007  
RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN  
z dnia 30 sierpnia 2007 roku**

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Glince Duchownej przy ulicy Krajowej, gm. Kostrzyn, dz. nr ewidencyjny 252/13 i 252/14

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327) 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, zmiany: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635), w oparciu o uchwałę Nr XXVIII/254/2005 z dnia 7 lipca 2005 r. oraz uchwałę Nr XXIX/261/2005 z dnia 15 września 2005 r., Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwała co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy wstępne**

**§ 1.**

1. Po stwierdzeniu 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, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na działkach o numerach ewidencyjnych 252/13 i 252/14 w Glince Duchownej przy ulicy Krajowej, gm. Kostrzyn, zwany dalej miejscowym planem.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) załącznik Nr 1 – część graficzna, opracowana na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem miejscowego planu;
  - 2) załącznik Nr 2 - Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
  - 3) załącznik Nr 3 - Rozstrzygnięcie 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 1,3971 ha.
4. Granice obszaru objętego miejscowym planem określa rysunek miejscowego planu.

**§ 2.**

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od elementu zagospodarowania terenu, w stosunku do którego linia zabudowy została ustalona;
- 2) strefie bezpieczeństwa – należy przez to rozumieć pasy terenu, wydzielone po obu stronach rurociągu, które muszą pozostać wolne od zabudowy.

## **Rozdział 2**

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

#### **§ 3.**

Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone w tekście i na rysunku miejscowego planu symbolem P;
- 2) tereny publicznej drogi dojazdowej, oznaczone w tekście i na rysunku miejscowego planu symbolem KDD.

#### **§ 4.**

Symbole graficzne przeznaczenia terenów, przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz przebieg drogi z jej podstawową geometrią określono na rysunku miejscowego planu.

#### **§ 5.**

Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P:

- 1) zakazuje się sytuowania:
  - a) przedsięwzięć będących źródłem emisji czynników szkodliwych przekraczających na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej i innymi terenami chronionymi dopuszczalne poziomy, określone w przepisach odrębnych,
  - b) budynków mieszkalnych i letniskowych,
  - c) budynków usług zdrowia, oświaty, wychowania, kultury i opieki społecznej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) budynków usługowych,
  - b) budynków administracyjno-biurowych,
  - c) z zastrzeżeniem pkt1, ppkt a - stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, parkingów i garaży,
  - d) obiektów technicznych i technologicznych związanych z prowadzoną działalnością, stacji transformatorowych, zbiorników podziemnych na cele retencji wody, a w tym zbiorniki ppoż. i wody deszczowej,
  - e) budynków handlowych o powierzchni sprzedaży do 1000 m<sup>2</sup>, w tym budynków handlu hurtowego;
- 3) dopuszcza się wydzielanie:
  - a) w obiektach biurowych lub socjalnych, pomieszczeń o funkcji mieszkaniowej o charakterze mieszkań służbowych, w liczbie nie większej niż dwa mieszkania i powierzchni nie większej niż 60 m<sup>2</sup> każde;
  - b) dróg wewnętrznych.

#### **§ 6.**

Na terenach publicznej drogi dojazdowej KDD zakazuje się lokalizowania obiektów innych niż:

- 1) obiekty i urządzenia komunikacji drogowej;
- 2) sieci infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

##### **§ 7.**

Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie i wznoszonych na czas budowy, jako jej zaplecze oraz na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy tych obiektów.

##### **§ 8.**

Zakazuje się stosowania w budynkach dachów innych niż płaskie, kolebkowe lub strome o kącie nachylenia nie przekraczającym 45°.

##### **§ 9.**

Wolno stojące konstrukcje reklamowe nie mogą stanowić dominanty architektonicznej.

##### **§ 10.**

1. Ogrodzenie stałe od strony dróg publicznych należy wykonać jako ażurowe, a jego wysokość nie może przekraczać 1,8 m.
2. Ogrodzenie stałe musi być zharmonizowane z architekturą obiektów pod względem zastosowanych materiałów i kolorystyki.

### **Rozdział 4**

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

##### **§ 11.**

Lokalizowane przedsięwzięcia muszą spełniać określone w przepisach odrębnych warunki ochrony wód podziemnych należących do głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 144.

##### **§ 12.**

Zakazuje się naruszania i zmiany istniejących stosunków wodnych w gruncie oraz zmiany kierunku odpływu wody opadowej.

##### **§ 13.**

Obiekty należy podłączyć do gminnej sieci wodociągowej.

##### **§ 14.**

1. Ścieki sanitarne należy odprowadzać do gminnej kanalizacji sanitarnej.
2. Ścieki sanitarne o przekroczonych normach zanieczyszczeń należy wstępnie podczyszczać w indywidualnych podczyszczalniach ścieków technologicznych przed ich wprowadzeniem do zewnętrznego systemu kanalizacji.
3. Zakazuje się lokalizowania indywidualnych oczyszczalni ścieków, z wyjątkiem podczyszczalni ścieków technologicznych.
4. Dopuszcza się gromadzenie ścieków w atestowanych zbiornikach na ścieki.
5. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej, nakazuje się podłączenie obiektów do najbliższej położonego kolektora – zgodnie z programem kanalizacji gminy oraz likwidację zbiorników na ścieki.

#### **§ 15.**

1. Ścieki deszczowe należy zagospodarowywać stosując indywidualne rozwiązania.
2. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków deszczowych do gruntu.

#### **§ 16.**

1. Budowa trwałego utwardzenia dróg musi być realizowana w powiązaniu z jednoczesną budową kanalizacji deszczowej.
2. Dopuszcza się tymczasowe utwardzenie dróg bez obowiązku budowy kanalizacji deszczowej.

#### **§ 17.**

Zakazuje się stosowania do ogrzewania budynków paliw innych niż płynne, gazowe lub stałe niepowodujące przekroczenia dopuszczalnych emisji czynników szkodliwych do atmosfery.

#### **§ 18.**

1. Odpady bytowe należy gromadzić w pojemnikach i odstawiać po ich wstępnej segregacji do punktów składowania odpadów, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.
2. Odpady produkcyjne i niebezpieczne należy zagospodarowywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### **§ 19.**

Wzdłuż granic nieruchomości, z pominięciem strefy wjazdowej należy wydzielić pas terenu o szerokości 3 m na cele nasadzeń drzew i krzewów; przy czym 60% nasadzeń powinny stanowić gatunki zimozielone.

### **Rozdział 5**

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

#### **§ 20.**

1. Ochronie na zasadach wynikających z przepisów odrębnych podlega stanowisko archeologiczne.
2. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, wszelkich inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu a wymagających prac ziemnych, celem określenia obowiązującego inwestora zakresu prac archeologicznych.

### **Rozdział 6**

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

#### **§ 21.**

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

## **Rozdział 7**

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

#### **§ 22.**

1. Określa się nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane w odległości:
  - 1) od linii rozgraniczającej:
    - a) ulicy Krajowej – 20 m,
    - b) publicznej drogi gminnej – 6 m,
    - c) publicznej drogi dojazdowej KDD – 8 m.
  - 2) od osi linii energetycznej 15kV – 7,5 m.
2. Usytuowanie linii, o których mowa w ust. 1, określa rysunek miejscowego planu.
3. Po przełożeniu linii energetycznej, o której mowa w ust. 1, pkt 3, poza obszar objęty miejscowym planem lub jej skablowaniu, przestaje obowiązywać określona dla niej nieprzekraczalna linia zabudowy.

#### **§ 23.**

Wysokość budynków:

- 1) produkcyjnych, składowych i magazynowych – nie może być wyższa niż dwie kondygnacje nadziemne i 12 m;
- 2) usługowych – nie może być wyższa niż dwie kondygnacje nadziemne i 8 m.

#### **§ 24.**

Na cele lokalizowania budynków można przeznaczyć nie więcej niż 50% powierzchni działek.

#### **§ 25.**

Na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 30% powierzchni działek.

#### **§ 26.**

1. Obsługa komunikacyjna terenów nastąpi poprzez:
  - 1) ulicę Krajową;
  - 2) publiczną drogę gminną,
  - 3) publiczną drogę dojazdową KDD po jej poszerzeniu.
2. Wyklucza się możliwość bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenów od strony drogi krajowej nr 92.

#### **§ 27.**

W zakresie parkowania samochodów ustala się:

- 1) konieczność zapewnienia pełnej i wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w liczbie nie mniejszej niż:
  - 1) 1 stanowisko na 4 użytkowników w zakładach produkcyjnych, składach i magazynach,
  - 2) 5 stanowisk na każde 100 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży obiektów usługowych;
- 2) dla każdego z obiektów wymóg sumarycznej liczby stanowisk wynikającej z wymienionych w pkt 1 warunków;
- 3) konieczność zapewnienia niezbędnej liczby miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych w granicach działki budowlanej.

### **§ 28.**

1. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów w granicach działek, o ile są one objęte granicami władania jednego inwestora posiadającego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
2. Ustalenie zawarte w ust. 1 nie dotyczy zewnętrznych granic władania, z zastrzeżeniem § 40.

## **Rozdział 8**

### **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 wymagających ustalenia granic i sposobów zagospodarowania, podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

## **Rozdział 9**

### **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.**

1. Zakazuje się podziału:

- 1) terenów publicznej drogi dojazdowej KDD;
- 2) terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów P na działki mniejsze niż 2000 m<sup>2</sup> i o szerokości frontu mniejszej niż 30 m.

2. Podane w ust. 1 pkt. 2 wielkości działek i szerokości ich frontu nie dotyczą wydzielenia działek na cele lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej.

### **§ 32.**

Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości minimalnej 8 m.

### **§ 33.**

Granice działek muszą być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do linii rozgraniczających dróg.

**Rozdział 10**  
**Szczególne warunki zagospodarowania terenów**  
**oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 34.**

1. Przy lokalizowaniu obiektów należy uwzględnić przebieg dalekosiężnego rurociągu wysokiego ciśnienia do transportu ropy naftowej i usytuowanie urządzeń obsługujących rurociąg ze strefą bezpieczeństwa sięgającą 20 m z każdej strony rurociągów mA 600 i mA 800 licząc od ich osi.
2. Strefa bezpieczeństwa może być użytkowana wyłącznie rolniczo i nie dopuszcza się w niej umieszczania budowli i urządzeń zagrażającym instalacji rurociągów oraz utrudniających do nich dostęp.
3. Wszelkie roboty ziemno-budowlane w strefie bezpieczeństwa rurociągów powinny być uzgodnione i wykonywane pod nadzorem zarządcy rurociągu..

**§ 35.**

W obiektach biurowych lub socjalnych, w których wydzielone zostaną pomieszczenia o funkcji mieszkaniowej o charakterze mieszkań służbowych, należy zastosować rozwiązania techniczne, które zapewnią właściwe warunki akustyczne.

**§ 36.**

Budynki należy sytuować w odległości:

- 1) od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV - 7,5 m licząc od skrajnych przewodów linii elektroenergetycznej;
- 2) od linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV - 3 m licząc od przewodów linii.

**§ 37.**

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.

**§ 38.**

Zakazuje się lokalizowania obiektów uniemożliwiających dojazd do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 39.**

Zaopatrzenie ludności w wodę w sytuacjach awaryjnych należy zorganizować zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym programem działań w sytuacjach awaryjnych.

**§ 40.**

Jeżeli obszar, którego granice określa miejscowy plan stanowić będzie jedną nieruchomość z terenami przyległymi, dla których obowiązywać będzie odrębnie uchwalony miejscowy plan, dopuszcza się realizację inwestycji jako jedno przedsięwzięcie, łącznie z przedsięwzięciem położonym na obszarze przyległym, pod warunkiem, że wystąpi o to jeden podmiot dysponujący nieruchomością, a także zagospodarowanie będzie dotyczyło jednej inwestycji zlokalizowanej na obu obszarach; przy czym warunki zabudowy i zagospodarowania nie będą sprzeczne z żadnym z miejscowych planów.

## **Rozdział 11**

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

#### **§ 41.**

1. Przebudowa drogi zbiorczej – przystosowanie do przenoszenia ruchu pojazdów ciężkich oraz poszerzenie do 7 m nastąpi staraniem i na koszt inwestorów terenów.
2. O warunki przebudowy drogi zbiorczej należy wystąpić do odpowiedniego oddziału zarządcy drogi odrębnym trybem przed realizacją założeń miejscowego planu.

#### **§ 42.**

1. Dla terenów publicznej drogi dojazdowej KDD ustala się szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 5 m, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu.
2. Docelowa szerokość publicznej drogi dojazdowej, o której mowa w ust. 1 – licząc z jej częścią znajdującą się poza obszarem objętym granicami miejscowego planu – wynosi 12 m.

#### **§ 43.**

Ustala się wyposażenie terenów objętych miejscowym planem w sieci infrastruktury technicznej, a w tym: sieci wodociągowe, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci gazowe, telekomunikacyjne i elektroenergetyczne

#### **§ 44.**

1. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako sieci podziemne, uwzględniając ich strefowanie na zasadach określonych 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. Stacje transformatorowe należy sytuować na wydzielanych na terenach inwestora zgłaszającego zapotrzebowanie mocy elektroenergetycznej działkach:
  - 1) o powierzchni nie mniejszej niż 80 m<sup>2</sup>;
  - 2) posiadających dostęp do drogi publicznej.

## **Rozdział 12**

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

#### **§ 45.**

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

## **Rozdział 13**

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

#### **§ 46.**

Określa się stawki procentowe w wysokości:

- 1) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów P – 30 %,

2) dla terenów publicznej drogi dojazdowej KDD – 0 %.

#### **Rozdział 14** **Przepisy końcowe**

**§ 47.**

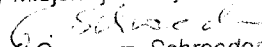
Dla terenów uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-134/07 z dnia 29 marca 2007 roku na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy IIIb o powierzchni 0,6956 ha na cele nierolnicze i nieleśne.

**§ 48.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

**§ 49.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn  
  
prof. Grzegorz Schroeder