

**UCHWAŁA NR XXV/196/2009
RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN
z dnia 9 marca 2009 roku**

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Siekierkach Wielkich przy ul. Szkolnej, gm. Kostrzyn, obejmującego działkę nr geod. 296

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 1
Przepisy wstępne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Siekierkach Wielkich przy ul. Szkolnej, gm. Kostrzyn, obejmujący działkę nr geod. 296, 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;
 - 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 1,98 ha.
4. Granice obszaru objętego miejscowym planem określono w części graficznej, zwanej dalej rysunkiem miejscowego planu.

§ 2.

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi;
- 2) „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;
- 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 2

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

§ 3.

Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami 1.MN/U i 2.MN/U;
- 2) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolem 3.E;
- 3) tereny drogi wewnętrznej, oznaczone symbolem 4.KDW;
- 4) tereny drogi wewnętrznej pieszo-jezdnej, oznaczone symbolem 5.KX.

§ 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 3

Zasady ochrony i kształtowania ład 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 ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych lub żelbetowych.

§ 6.

1. Dopuszcza się umieszczanie reklam w formie szyldów i tablic wyłącznie w przypadku, jeżeli w budynku jest prowadzona działalność gospodarcza.
2. Reklamy umieszczać można 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 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 1.MN/U i 2.MN/U obowiązują zróżnicowane dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu, jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8.

Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do gruntu nie powodując zalewania działek sąsiednich oraz zmiany kierunku odpływu wody opadowej.

§ 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.

1. Budowa trwałego utwardzenia dróg musi być realizowana w powiązaniu z jednoczesną budową kanalizacji deszczowej.
2. Utwardzanie nawierzchni dróg należy wykonać z elementów rozbieralnych; zakazuje się stosowania do utwardzania dróg materiałów pyłących i mogących wykazywać radioaktywność.

§ 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 posiada 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 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14.

1. Ochronie na zasadach wynikających z przepisów odrębnych podlega stanowisko archeologiczne.
2. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek uzgadniania z właściwą służbą ochrony zabytków, inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych, celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 15.

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

§ 16.

1. Określa się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane w odległości:
 - 1) od linii rozgraniczającej drogi gminnej, ul. Szkolnej – zmiennej od 6 m do 11 m;
 - 2) od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 4.KDW – 5 m;
 - 3) od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej pieszo-jezdnej 5.KX – 5 m.
2. Usytuowanie linii, o których mowa w ust. 1, określa rysunek miejscowego planu.

§ 17.

1. Budynki należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 7,5 m od skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej 15 kV.
2. Zbliżenie budynku do linii elektroenergetycznej w stosunku do odległości określonej w ust. 1 jest możliwe jedynie po stwierdzeniu braku ponadnormatywnego oddziaływania linii elektroenergetycznej 15kV określonego w przepisach odrębnych i wymaga zgody zarządcy sieci.
3. Po przełożeniu linii elektroenergetycznej, o której mowa w ust. 1, poza obszar objęty miejscowym planem lub jej skablowaniu, przestaje obowiązywać określona w ust. 1 odległość lokalizowania budynków.

§ 18.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 1.MN/U i 2.MN/U:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizowania obiektów innych niż: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki przeznaczone na cele nieuciążliwej działalności usługowej, garaże na samochody

- osobowe o nośności do 3,5 tony i powierzchni zabudowy do 60 m² oraz obiekty małej architektury,
- b) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 30% powierzchni działki,
 - c) wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 700 m²; na rysunku miejscowego planu określono linie podziału wewnętrznego,
 - d) sytuowania budynków wyższych niż:
 - mieszkalnych i usługowych – 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 60% powierzchni działki,
 - b) sytuowanie budynków w zabudowie wolno stojącej,
 - c) stosowanie w budynkach: mieszkalnych i usługowych – 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 dodatkowo 2 miejsca na każde 50 m² lokalu usługowego;
- 3) dopuszcza się:
- a) sytuowanie na działce wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, jednego budynku usługowego i jednego garażu,
 - b) przeznaczanie 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) obsługa komunikacyjna terenów nastąpi z drogi wewnętrznej 4.KDW, drogi wewnętrznej pieszo-jezdnej 5.KX i ulicy Szkolnej w miejscu zjazdu istniejącego w dniu uchwalenia miejscowego planu.

§ 19.

Na terenach elektroenergetyki 3.E:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizowania obiektów innych niż urządzenia związane z zaopatrzeniem terenów w energię elektryczną, takich jak stacje transformatorowe 15 kV/0,4 kV, sieci elektroenergetyczne i obiekty związane z eksploatacją tych urządzeń,
 - b) wydzielania działek;
- 2) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejącej stacji.

§ 20.

- 1. Na terenach drogi wewnętrznej 4.KDW zakazuje się lokalizowania obiektów innych niż urządzenia komunikacji drogowej oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2. Określa się szerokość drogi wewnętrznej 4.KDW w liniach rozgraniczających wynoszącą 10 m.
- 3. Droga, o której mowa w ust. 1, jest:
 - 1) włączona poprzez skrzyżowanie do drogi gminnej – ulicy Szkolnej;

- 2) zakończona placem nawrotu o wymiarach zgodnych z rysunkiem miejscowego planu.

§ 21.

1. Na terenach drogi wewnętrznej pieszo-jezdnej 5.KX zakazuje się lokalizowania obiektów innych niż urządzenia komunikacji drogowej oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Określa się szerokość drogi wewnętrznej pieszo-jezdnej 5.KX w liniach rozgraniczających wynoszącą 5 m.
3. Droga, o której mowa w ust. 1, jest:
 - 1) włączona do drogi wewnętrznej 4.KDW;
 - 2) zakończona placem nawrotu o wymiarach zgodnych z rysunkiem miejscowego planu.

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

§ 22.

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 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 23.

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

Rozdział 10

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

§ 24.

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.

§ 25.

Należy zapewnić dostęp do napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

Rozdział 11
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
i infrastruktury technicznej

§ 26.

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, znajdującej się na terenie oznaczonym symbolem 3.E.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 27.

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

§ 28.

Określa się stawki procentowe w wysokości:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 1.MN/U i 2.MN/U – 30%;
- 2) dla terenów elektroenergetyki 3.E – 30%;
- 3) dla terenów drogi wewnętrznej 4.KDW i drogi wewnętrznej pieszo-jezdnej 5.KX – 0%.

Rozdział 14

Przepisy końcowe

§ 29.

Dla terenów uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy IV, o łącznej powierzchni 1,98 ha, na cele nierolnicze i nieleśne – decyzja Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DR II 6060-42/08 z dnia 30 maja 2008 roku.

§ 30.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

§ 31.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn


prof. Grzegorz Schroeder