

**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 1  
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 2**

### **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 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład 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 żelbetowych;
- 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 4** **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, 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 5**

#### **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 6**

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

#### § 18

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

#### § 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 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 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**

#### § 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 10**

### **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 technologiczny 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 właściwym 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 11**

#### **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 pieszej względnie w pasie terenu pomiędzy tą granicą a linią zabudowy.

### **Rozdział 12**

#### **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 13**

#### **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%.

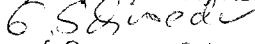
**Rozdział 14**  
**Przepisy końcowe**

§ 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 Gminy, Kostrzyn  
  
prof. Grzegorz Schroeder