

Uchwała Nr XXVI/210/2009
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 26 marca 2009 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy
mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie – część D**

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 uchwała, 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 uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie – część D, 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 załącznikiem nr 3.
4. Granice obszaru objętego miejscowym planem określono w części graficznej, zwanej dalej rysunkiem miejscowego planu.

§ 3.

1. 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 linii rozgraniczającej drogi lub sieci infrastruktury technicznej;

- 2) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, w której należy sytuować frontową ścianę budynku mieszkalnego 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: 3.MN, 5.MN, 11.MN i 13.MN;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczone symbolami: 1.MN,U, 2.MN,U, 4.MN,U, 6.MN,U, 7.MN,U, 8.MN,U, 10.MN,U i 14.MN,U;
 - 3) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem: 12.ZP;
 - 4) tereny elektroenergetyki – oznaczone symbolem: 26.E;
 - 5) tereny placu – oznaczone symbolem: 9.TP;
 - 6) tereny drogi publicznej dojazdowej – oznaczone symbolem: 15.KDD;
 - 7) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolami: 16.KDW, 17.KDW, 18.KDW, 19.KDW, 20.KDW, 21.KDW, 22.KDW, 23.KDW, 24.KDW, 25.KDW i 27.KDW;
 - 8) tereny dróg pieszych – oznaczone symbolami: 28.KX i 29.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 ładu przestrzennego**

§ 5.

Zakazuje się lokalizowania budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych, z wyjątkiem budynków sytuowanych jako bliźniacze i szeregowo oraz budynków sytuowanych na działkach, których granice stanowią jednocześnie granicę miejscowego planu, a działka zostanie przyłączona do działki położonej za tą granicą i zabudowana jako jedna nieruchomość.

§ 6.

1. Zakazuje się lokalizowania reklam i szyldów, na terenach, na których nie jest prowadzona działalność gospodarcza.
2. 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 1 m².
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.

§ 7.

Zakazuje się sytuowania 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 należy zapewnić z dróg wewnętrznych KDW i dróg pieszych KX w przypadku, jeżeli działka nie jest dostępna z drogi wewnętrznej KDW.
2. Dopuszcza się urządzenie zjazdów na działki budowlane z drogi publicznej dojazdowej 15.KDD, 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.

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 mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej MN,U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) dla terenów zieleni urządzonej 12.ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 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 odprowadzanie 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 stosowanie innych indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi, rozwiązań zagospodarowywania 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 dojazdowej 15.KDD do przydrożnych rowów w sposób nie powodujący przekroczenia 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 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.

1. Określa się usytuowanie przestrzeni publicznej w obszarze terenów placu 9.TP oraz dróg wewnętrznych: 17.KDW i 23.KDW.
2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określono dla wyżej wymienionych terenów w § 24 i § 26.

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 odległości:
 - 1) od linii rozgraniczającej drogi publicznej dojazdowej 15.KDD – 12 m;
 - 2) od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW:
 - a) drogi 17.KDW: na terenach 9.TP – 30 m, a na terenach pozostałych – 6 m,
 - b) pozostałych – 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) sytuowania 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 m²,
 - w zabudowie bliźniaczej – 450 m²,
 - w zabudowie szeregowej – 250 m²;
- 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 lub 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 niepowodujący kolizji z istniejącą i planowaną zabudową,
 - 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.

§ 21.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN,U:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizowania obiektów budowlanych innych niż: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalne z lokalem użytkowym, budynki usługowe o powierzchni do 100 m², garaże na samochody o nośności do 3,5 t oraz obiekty małej architektury;
 - b) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) sytuowania budynków wyższych niż:

- mieszkalnych i mieszkalnych z lokalem użytkowym – 12 m i wyższych niż 3 kondygnacje nadziemne, z wyjątkiem terenów 7.MN,U i 10.MN,U, na których wysokość sytuowanych budynków mieszkalnych i mieszkalnych z lokalem użytkowych nie może przekraczać 12 m i 2 kondygnacji nadziemnych,
- usługowych i garaży – 6 m,
- d) wydzielenia działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż:
 - w zabudowie wolno stojącej – 600 m²,
 - w zabudowie bliźniaczej – 450 m²,
 - w zabudowie szeregowej – 250 m²;
- 2) nakazuje się:
 - a) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c, stosowanie w budynkach mieszkalnych i budynkach mieszkalnych z lokalami użytkowymi 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 działce budowlanej miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na mieszkanie, wliczając w to miejsca w garażach oraz 2 miejsca na każdy lokal użytkowy,
 - d) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów 10.MN,U ustaleń § 31;
- 3) dopuszcza się:
 - a) sytuowanie budynków mieszkalnych i mieszkalnych z lokalem użytkowym w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej, a budynków usługowych i garaży – jako wolno stojących, bliźniaczych lub dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego lub mieszkalnego z lokalem użytkowym,
 - b) wydzielenie w parterach budynków mieszkalnych jednego lokalu użytkowego na cele nieuciążliwej działalności usługowej i handlu o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m², ale nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku,
 - c) uzupełnianie przekrycia budynku, fragmentami o innym nachyleniu połaci dachowych, na powierzchni jego rzutu nie większej niż 30% powierzchni zabudowy,
 - d) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób niepowodujący kolizji z istniejącą i planowaną zabudową,
 - e) wydzielenie w garażach pomieszczeń pomocniczych na rowery i sprzęt ogrodowy,
 - f) wykonywanie kondygnacji podziemnych, wyniesionych powyżej poziomu terenu nie więcej niż 0,7 m.

§ 22.

Na terenach zieleni urządzonej 12.ZP:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem, utwardzonych zwirom nawierzchni spacerowych, obiektów małej architektury i 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 elektroenergetyki 26.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 transformatorowych 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 3.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 4.MN,U, usytuowaną w tej samej odległości od linii rozgraniczającej drogi znajdującej się poza granicami terenów objętych miejscowym planem – 6 m, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 4) działki gruntu wydzielane na cele usytuowania stacji transformatorowych nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż 30 m².

§ 24.

Na terenach placu 9.TP:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizowania obiektów budowlanych innych niż: jeden budynek usługowo-handlowy, nawierzchnie służące komunikacji, sieci infrastruktury technicznej, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w tym dla lokali użytkowych budynku usytuowanego na placu oraz obiekty małej architektury, w tym słupy ogłoszeniowe i ogródki gastronomiczne,
 - b) przeznaczania na cele lokalizowania budynku powierzchni większej niż 400 m²,
 - c) sytuowania budynku wyższego niż 10,5 m i wyższego niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - d) wykonywania nawierzchni asfaltowych,
 - e) stosowania opraw oświetleniowych innych niż parkowe;
- 2) nakazuje się:
 - a) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a, stosowanie w budynkach dachów stromych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym pomiędzy 35° i 45°,
 - c) zapewnienie na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, miejsc postojowych dla samochodów w liczbie 2 miejsca na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowo-handlowego,
 - d) wydzielenie w budynku usługowo-handlowym lokalu przeznaczonego na cele szaletu publicznego,
 - e) w przypadku budowy stacji transformatorowej na potrzeby zasilania placu i obiektów budowlanych na nim zlokalizowanych, usytuowanie jej jako wbudowanej w budynek usługowo-handlowy;
- 3) dopuszcza się:

- a) uzupełnianie przekrycia budynku, na powierzchni jego rzutu nie większej niż 30% powierzchni zabudowy, fragmentami o innym nachyleniu połaci dachowych,
- b) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób nie powodujący kolizji z istniejącą i planowaną zabudową,
- c) wykonywanie kondygnacji podziemnych, wyniesionych powyżej poziomu terenu nie więcej niż 0,7 m.

§ 25.

Na terenach drogi publicznej dojazdowej 15.KDD:

- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych innych niż urządzenia służące komunikacji, sieci infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury;
- 2) nakazuje się przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zmienną od 14 m do 18 m, do odczytania z rysunku miejscowego planu;
- 4) granice wydzielanych działek budowlanych muszą pokrywać się z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 26.

Na terenach dróg wewnętrznych KDW:

- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych innych niż urządzenia służące komunikacji, sieci infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury;
- 2) nakazuje się:
 - a) zagospodarowanie drogi 17.KDW na odcinku o szerokości 15 m i drogi 23.KDW jako ulicy ruchu uspokojonego w zabudowie mieszkaniowej z urządzeniami spowalniającymi ruch pojazdów, z nawierzchnią rozbieralną i małą architekturą,
 - b) projektowanie pasa drogowego drogi 23.KDW z uwzględnieniem drogi bezpośrednio do niej przylegającej znajdującej się poza granicami planu, a stanowiącej tę samą ulicę,
 - c) zastosowanie oświetlenia parkowego na drodze 17.KDW na jej odcinku o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m oraz drogach: 18.KDW, 21.KDW i 23.KDW;
- 3) ustala się:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających dróg:
 - drogi 17.KDW – 10 m i 15 m,
 - drogi 23.KDW – 5 m,
 - pozostałych dróg KDW – 10 m,
 - b) zakończenie dróg: 16.KDW, 24.KDW i 25.KDW placami nawrotu o wymiarach do odczytania z rysunku miejscowego planu;
- 4) granice wydzielanych działek budowlanych muszą pokrywać się z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 27.

1. Na terenach dróg pieszych KX:

- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych innych niż urządzenia służące komunikacji pieszej i rowerowej, w tym nawierzchnie drogowe z elementów rozbieralnych, sieci infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury;
- 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 zjazdów na działki budowlane nie posiadające dostępu do dróg wewnętrznych KDW;

- 5) granice wydzielanych działek budowlanych muszą się pokrywać 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

§ 28.

Nie określa się terenów lub 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

§ 29.

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

§ 30.

1. 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 budowlanych nie przylegających bezpośrednio do tych dróg.
2. Wydzielane działki budowlane, z wyjątkiem działek, o których mowa w ust. 1 pkt 4, muszą bezpośrednio przylegać do dróg, których linie rozgraniczające określono w miejscowym planie lub do dróg przylegających do danego terenu znajdujących się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem.

Rozdział 10

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

§ 31.

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 po obu stronach, 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 § 32 wysokość konstrukcji linii elektroenergetycznych nie może przekraczać 80 m, a rozpiętość jej elementów poprzecznych – 25 m.

§ 32.

Wszystkie nowe obiekty, także tymczasowe, o wysokości 50 m i wyższe, należy każdorazowo, w trakcie projektowania zgłosić, jako potencjalne przeszkody lotnicze, właściwym organom wojskowym.

§ 33.

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

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 34.

1. Urządzenia służące zaopatrzeniu lokalizowanych budynków w media i odprowadzeniu 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 nimi wynikające z przepisów odrębnych odległości lub na innych terenach, do których inwestor posiada tytuł prawny.
3. Dopuszcza się dokonywanie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej, w tym kablowanie i przekładanie sieci.

§ 35.

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.

§ 36.

Sieć kanalizacji sanitarnej budować należy w układzie grawitacyjno-pompowym, a następnie podłączyć do sieci doprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków.

§ 37.

Siecią kanalizacji deszczowej należy objąć drogi wewnętrzne KDW, a kanały doprowadzić do separatora i osadnika ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych.

§ 38.

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.

§ 39.

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 inny 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

§ 40.

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

§ 41.

Określa się stawkę procentową w wysokości 5%.

Rozdział 14


Przepisy końcowe

§ 42.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

§ 43.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn

prof. Grzegorz Schroeder