

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

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 E, 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.

Ilekróć 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 publicznej lokalnej

- 16.KDL, linii rozgraniczających tereny, w tym tereny dróg 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: 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN,
 - 2) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolami: 1.U i 3.U;
 - 3) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolami: 11.ZP, 14.ZP, 15.ZP;
 - 4) tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej – oznaczone symbolem 12.ZP,U;
 - 5) tereny lasów – oznaczone symbolem: 13.ZL;
 - 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone symbolem: 10.WS;
 - 7) tereny drogi publicznej lokalnej – oznaczone symbolem: 16.KDL;
 - 8) tereny drogi publicznej dojazdowej – oznaczone symbolem: 17.KDD;
 - 9) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolami: 18.KDW, 19.KDW, 20.KDW, 21.KDW, 22.KDD, 23.KDW i 26.KDW;
 - 10) tereny dróg pieszych – oznaczone symbolami: 24.KX i 25.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 szeregowe.

§ 6.

1. Zakazuje się lokalizowania reklam i szyldów, na terenach, na których nie jest prowadzona działalność gospodarcza lub usługowa.
2. Na terenach, na których dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów, można je sytuować wyłącznie na ogrodzeniu lub ścianie budynku, a na terenach zieleni urządzonej i zabudowy usługowej 12.ZP,U oraz zabudowy usługowej 1.U i 3.U – również jako konstrukcje wolno stojące oraz na dachach budynków.
3. Reklamy i szyldy muszą posiadać kształt prostokąta o stosunku wysokości do podstawy wynoszącym 1:2 oraz powierzchnię nie przekraczającą:
 - 1) na terenach 12.ZP,U, 1.U i 3.U – 6 m²;
 - 2) na pozostałych terenach – 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 stosowania od strony dróg ogrodzeń:

- 1) pełnych;
- 2) wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych i żelbetowych;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – wyższych niż 1,2 m, a na pozostałych terenach wyższych niż 1,8 m;
- 4) ograniczających widoczność na drogach.

§ 8.

1. Obsługę komunikacyjną działek budowlanych należy zapewnić z dróg wewnętrznych KDW.
2. Dopuszcza się urządzenie zjazdów na działki budowlane z drogi publicznej dojazdowej 17.KDD i drogi publicznej lokalnej 16.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 zabudowy mieszkaniowej;
 - 2) dla terenów zabudowy usługowej U, w przypadku lokalizowania na tych terenach szkół i przedszkoli lub innych budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – jak dla terenów pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 3) dla terenów zieleni urządzonej 11.ZP, 14.ZP, 15.ZP, terenów lasów 13.ZL – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
2. Działalność prowadzona na terenach zabudowy usługowej 1.U i 3.U oraz terenach zieleni urządzonej i zabudowy usługowej 12.ZP,U nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący ma tytuł prawny.
3. W przypadku zlokalizowania, na terenach zabudowy usługowej 1.U i 3.U oraz terenach zieleni urządzonej i zabudowy usługowej 12.ZP,U, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży muszą one spełniać wymagane przepisami odrębnymi standardy akustyczne.
4. W pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, znajdujących się w budynkach biurowych i innych budynkach z pomieszczeniami wymagającymi komfortu akustycznego, sytuowanych na obszarach przylegających do dróg publicznych, należy zapewnić, zgodnie z przepisami odrębnymi, wymagane 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 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 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 drogi publicznej lokalnej 16.KDL i 17.KDD 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 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 odległości:
 - 1) od krawędzi jezdni drogi publicznej lokalnej 16.KDL – 15 m;

- 2) od linii rozgraniczającej drogi publicznej dojazdowej 17.KDD – 12 m;
 - 3) od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW – 6 m;
 - 4) od linii rozgraniczającej tereny:
 - a) wód powierzchniowych śródlądowych 10.WS – 5 m,
 - b) pozostałe tereny – 6 m;
 - 5) 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 – wyższych niż 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 o nachyleniu głównych połaci dachowych 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,
 - 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) zagospodarowanie części powierzchni działek położonych na terenach 9.MN, poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy musi uwzględniać ustalenia § 34.

§ 21.

Na terenach zabudowy usługowej 1.U i 3.U:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizowania:
 - obiektów budowlanych zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych,
 - stacji paliw i warsztatów naprawczych samochodów i innych pojazdów oraz sprzętu rolniczego i budowlanego,
 - warsztatów stolarskich i innych zakładów usługowych generujących hałas na poziomie przekraczającym dopuszczalne poziomy określone w przepisach odrębnych,
 - budynków związanych z produkcją rolną,
 - b) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) sytuowania budynków wyższych niż 12 m,
 - d) wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 2500 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 dachów stromych dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym pomiędzy 35° i 45° lub dachów płaskich,
 - c) zapewnienie na terenie działki budowlanej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków względnie – w przypadku obiektów budowlanych nie stanowiących budynków – 1 miejsce na 4 osoby mogące jednocześnie korzystać z obiektów budowlanych lub przebywać na terenie działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z usługami administracji, oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej, sportu oraz turystyki i wypoczynku, obiektów handlu, a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie powodujący kolizji z istniejącą i planowaną zabudową,
 - b) sytuowanie budynków usługowych w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej, a garaży – jako wolno stojących, bliźniaczych lub dobudowanych do budynku usługowego,
 - c) uzupełnianie przekrycia budynku, fragmentami o innym nachyleniu połaci dachowych, na powierzchni jego rzutu nie większej niż 30% powierzchni zabudowy,
 - d) wykonywanie kondygnacji podziemnych.
- 4) zagospodarowanie części powierzchni działek budowlanych położonych poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy musi uwzględniać ustalenia § 34, § 37 i § 38.

§ 22.

Na terenach zieleni urządzonej ZP:

- 1) zakazuje się:

- a) lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem ścieżek i nawierzchni spacerowych, obiektów małej architektury, zbiorników wodnych i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) przeznaczania na cele lokalizowania obiektów budowlanych powierzchni większej niż 20% powierzchni działki gruntu;
- 2) nakazuje się:
- a) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 80% powierzchni działki gruntu,
 - b) zapewnienie dostępu do cieków wodnych i stawów, stanowiących tereny 10.WS, na całej ich długości dla sprzętu konserwującego stawy i cieki,
 - c) zapewnienie, w miejscach dostępu do terenów, stojaków na rowery w liczbie dostosowanej do przewidywanej liczby użytkowników terenów;
- 3) dopuszcza się:
- a) wytyczanie dróg spacerowych i rowerowych na powierzchni większej niż określono w pkt 1 lit. b, o ile ich nawierzchnie będą nawierzchniami gruntowymi lub innymi nie wymagającymi wykonywania nieprzepuszczającej wód opadowych i roztopowych podbudowy,
 - b) urządzenie zbiorników wodnych na całym obszarze usytuowanym na terenach 15.ZP, oznaczonym w klasyfikacji gruntów jako nieużytek,
 - c) usytuowanie na terenach 14.ZP urządzeń do transportu ścieków komunalnych i transportu oraz oczyszczania ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych;
- 4) granice wydzielanych działek gruntu muszą pokrywać się z liniami rozgraniczającymi tereny,
- 5) zagospodarowanie musi uwzględniać ustalenia § 34, § 37 i § 38.

§ 23.

Na terenach zieleni urządzonej i zabudowy usługowej 12.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 40% powierzchni działki budowlanej, w tym na cele lokalizowania budynków – powierzchni większej niż 18% powierzchni działki budowlanej,
 - c) sytuowania budynków wyższych niż 12 m,
 - d) wydzielania działek budowlanych:
 - powierzchni mniejszej niż 5000 m²,
 - nie posiadających możliwości lokalizowania budynków lub innych obiektów usług sportu i rekreacji;
- 2) nakazuje się:
 - a) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b, stosowanie w budynkach dachów stromych dwu- lub wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych zawartym pomiędzy 35° i 45° lub dachów płaskich,
 - c) zapewnienie na działkach budowlanych miejsc postojowych w liczbie 2 miejsca na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych oraz 1 miejsce na 4 użytkowników boisk i innych obiektów budowlanych nie będących budynkami,
 - d) zapewnienie dostępu do cieków wodnych i stawów, stanowiących tereny 10.WS, na całej ich długości dla sprzętu konserwującego stawy i cieki;
- 3) dopuszcza się:

- a) sytuowanie budynków usługowych w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej, a garaży – jako wolno stojących, bliźniaczych 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,
 - d) wykonywanie kondygnacji podziemnych, wyniesionych powyżej poziomu terenu nie więcej niż 0,7 m;
- 4) zagospodarowanie części działek położonych poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy musi uwzględniać ustalenia § 34, § 37 i § 38.

§ 24.

Na terenach lasów 13.ZL

- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych;
- 2) nakazuje się przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej 100% powierzchni działki gruntu,
- 3) granice wydzielanych działek gruntu muszą pokrywać się z liniami rozgraniczającymi terenu;
- 4) inne, nie określone w miejscowym planie, zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne.

§ 25.

Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych 10.WS:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizowania obiektów budowlanych innych niż obiekty związane z gospodarką wodną, pomosty rekreacyjne oraz most łączący przejścia piesze 24.KX i 25.KX,
 - b) zasypywania i kanalizowania wód powierzchniowych,
 - c) przeznaczania na cele lokalizowania obiektów budowlanych powierzchni większej niż 10% powierzchni działki gruntu; powyższe nie dotyczy umacniania skarp płytami ażurowymi w związku z utrzymaniem rowu;
- 2) nakazuje się przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90% powierzchni działki gruntu;
- 3) granice wydzielanych działek gruntu muszą się pokrywać z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 4) zagospodarowanie musi uwzględniać ustalenia § 34, § 37 i § 38;
- 5) inne, nie określone w miejscowym planie zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne.

§ 26.

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 transformatorowych wyższych niż 10 m;
- 2) nakazuje się przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;

- 3) granice wydzielanych działek budowlanych muszą pokrywać się z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 4) dopuszcza się, jeżeli tereny elektroenergetyki okażą się zbędne z punktu widzenia dostawcy energii elektrycznej, włączenie ich lub ich części, bez konieczności dokonywania zmiany miejscowego planu, do terenów przyległych: terenów 2.E do terenów 1.U i terenów 4.E do terenów 3.U, i przeznaczenie na cele powiększenia działek budowlanych, stosując zasady zagospodarowania i zabudowy określone w § 21, w tym nieprzekraczalną linię zabudowy stanowiącą przedłużenie linii zabudowy na terenach U, usytuowaną w tej samej odległości od linii rozgraniczającej na terenach 1.U – drogi – 12 m, na terenach 3.U – terenu – 6 m, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 5) działki gruntu wydzielane na cele usytuowania stacji transformatorowych nie mogą mieć powierzchni mniejszych niż 30 m².

§ 27.

Na terenach drogi publicznej lokalnej 16.KDL:

- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych innych niż urządzenia służące komunikacji i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg – zmienną od 12 m do 15 m;
- 3) granice wydzielanych działek budowlanych muszą się pokrywać z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 28.

Na terenach drogi publicznej dojazdowej 17.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.

§ 29.

Na terenach dróg wewnętrznych KDW:

- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych innych niż urządzenia służące komunikacji, sieci infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury;
- 2) ustala się szerokości w liniach rozgraniczających dróg wynoszące 10 m;
- 3) granice wydzielanych działek budowlanych muszą pokrywać się z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 30.

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 biologicznie czynnej nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi 24.KX – zmienną od 4 m do 6 m,
 - b) drogi 25.KX – 6 m;

- 4) 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

§ 31.

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

§ 32.

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

§ 33.

1. Określone w rozdziale 7 minimalne powierzchnie nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele:
 - 1) infrastruktury technicznej;
 - 2) regulacji granic pomiędzy nieruchomościami;
 - 3) powiększenia działek budowlanych.
2. Wydzielane działki budowlane 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

§ 34.

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 § 35 wysokość konstrukcji linii elektroenergetycznych nie może przekraczać 80 m, a rozpiętość jej elementów poprzecznych – 25 m.

§ 35.

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

§ 36.

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

§ 37.

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, o której mowa w ust. 2, 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.

§ 38.

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 po obu jej stronach, 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 15kV 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

§ 39.

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 nimi wynikające z przepisów odrębnych odległości, względnie na terenach, do których inwestor posiada tytuł prawny.
3. Dopuszcza się dokonywanie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej, w tym kablowanie i przekładanie sieci.

§ 40.

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.

§ 41.

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

§ 42.

Z zastrzeżeniem § 14 ust. 4, siecią kanalizacji deszczowej należy objąć drogi publiczne: lokalną 16.KDL i dojazdową 17.KDD oraz drogi wewnętrzne KDW, a kanały doprowadzić do terenów, na których usytuowane zostaną urządzenia do oczyszczania ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych.

§ 43.

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.

§ 44.

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi z sieci niskiego napięcia zasilanych ze stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenach elektroenergetyki E.
2. Stacje transformatorowe, o których mowa w ust. 1, zasilone zostaną 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 względnie w pasie terenu pomiędzy tą granicą a linią zabudowy.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§45.

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

§46.

Określa się stawkę procentową w wysokości 5%.

Rozdział 14

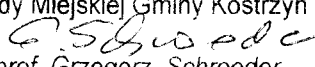
Przepisy końcowe

§47.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

§48.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn

prof. Grzegorz Schroeder