

**UCHWAŁA NR XXX/237/2009
RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN
z dnia 17 września 2009 roku**

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową w Siekierkach Wielkich przy ul. Tuleckiej, gm. Kostrzyn, obejmującego część działki nr geod. 279

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, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zmianami), Rada Miejska Gminy Kostrzyn, uchwala co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy wstępne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową w Siekierkach Wielkich przy ul. Tuleckiej, gm. Kostrzyn, obejmujący część działki nr geod. 279, zwany dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu jego zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn Nr XXX/239/2001 z dnia 3 lipca 2001 roku, z późniejszymi zmianami.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - a) załącznik Nr 1 – część graficzna, opracowana na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
 - b) załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
 - c) załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
3. Miejscowy plan obowiązuje na obszarze o powierzchni około 1,2 ha.
4. Granice obszaru objętego miejscowym planem określono w części graficznej, zwanej dalej rysunkiem miejscowego planu.

§ 2.

Ileokroć w uchwale jest mowa o „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi.

Rozdział 2

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

§ 3.

Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- a) tereny zabudowy usługowej z możliwością lokalizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych, oznaczone symbolami 1.U,MN i 2.U,MN;
- b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 3.KDW, 4.KDW i 5.KDW.

§ 4.

Symbole graficzne przeznaczenia terenów, przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz przebieg dróg z ich podstawową geometrią określa rysunek miejscowego planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5.

1. Ogrodzenie stałe od strony dróg publicznych należy wykonać jako ażurowe, a jego wysokość nie może przekraczać 1,5 m.
2. Zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o przęsłach z prefabrykowanych elementów betonowych lub żelbetowych.

§ 6.

Dopuszcza się umieszczanie reklam w formie szyldów i tablic na:

- 1) ogrodzeniu, przy czym górne krawędzie reklam nie mogą być umieszczone wyżej niż górna krawędź tego ogrodzenia;
- 2) ścianie budynku, przy czym górne krawędzie reklam nie mogą sięgać powyżej linii wyznaczonej górną krawędzią otworów okiennych znajdujących się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7.

1. Dla terenów zabudowy usługowej z możliwością lokalizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych 1.U,MN i 2.U,MN, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, zgodne z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z zastrzeżeniem ust.2.
2. Wskazuje się, że w przypadku zagospodarowania terenów zabudowy usługowej z możliwością lokalizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych 1.U,MN i 2.U,MN wyłącznie zabudową usługową, teren ten nie będzie należał do terenów wymagających ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Potencjalne emisje wynikające z funkcji usługowej muszą być ograniczone do wielkości nie powodujących naruszenia wymaganych standardów jakości środowiska na obszarze miejscowego planu oraz na sąsiadujących obszarach podlegających ochronie.
4. W przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu powodowanych przez ruch komunikacyjny na drodze powiatowej, na terenach objętych ochroną akustyczną, w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi należy zastosować środki zapewniające właściwy klimat akustyczny.

§ 8.

1. Ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych należy zagospodarowywać w granicach nieruchomości stosując indywidualne rozwiązania, zgodnie z przepisami odrębnymi lub docelowo odprowadzać do kanalizacji deszczowej.
2. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków w postaci wód opadowych lub roztopowych do gruntu i do wód powierzchniowych.

§ 9.

Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe i gospodarcze należy zapewnić poprzez podłączenie obiektów do sieci wodociągowej.

§ 10.

1. Ścieki komunalne należy odprowadzać do gminnej kanalizacji sanitarnej.
2. Zakazuje się lokalizowania indywidualnych oczyszczalni ścieków.
3. Do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej w najbliższej położonej drodze publicznej dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników na ścieki i ich systematyczne wywożenie przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków.

§ 11.

Dla celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii.

§ 12.

1. Odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach na posesji i zagospodarować, po ich wstępnej segregacji, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie.
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

§ 13.

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

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14.

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

§ 15.

Na terenach zabudowy usługowej z możliwością lokalizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych 1.U,MN i 2.U,MN:

- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów innych niż:
 - a) budynki usługowe,
 - b) budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - c) budynki garażowe,
 - d) obiekty małej architektury.
- 2) zakazuje się:
 - a) przeznaczania na cele lokalizowania zabudowy powierzchni terenu większej niż wynosi 40% powierzchni działki,
 - b) lokalizowania na jednej działce więcej niż po jednym budynku: usługowym, mieszkalnym jednorodzinny i garażowym,
 - c) sytuowania budynków usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych – wyższych niż 10,5 m, a garaży – wyższych niż 7 m,
 - d) wydzielania działek, o powierzchni mniejszej niż 1500 m²;
- 3) nakazuje się:
 - a) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki,
 - b) stosowanie w budynkach usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych – dachów stromych o kącie nachylenia zawartym pomiędzy 30° i 45°, w garażach – dachów stromych o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem zawartym pomiędzy 20° i 45° lub dachów płaskich,
 - c) zapewnienie na własnej działce miejsc postojowych dla samochodów, w liczbie nie mniejszej niż: 2 miejsca na działce na 1 mieszkanie, w tym miejsca w garażach i, dodatkowo, 2 miejsca na każde 50 m² prowadzonej działalności gospodarczej w usługach;
- 4) dopuszcza się:
 - a) wykonywanie kondygnacji podziemnych,
 - b) sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie powodujący kolizji z istniejącą i planowaną zabudową,
- 5) obsługa komunikacyjna terenów nastąpi z dróg wewnętrznych 3.KDW, 4.KDW i 5.KDW; zakazuje się urządzania bezpośrednich zjazdów na ulicę Tulecką.

§ 16.

Określa się nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu, w odległości:

- 1) od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej numer 2429P Tulce-Kostrzyn, ul. Tuleckiej – 20 m;
- 2) od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych 3.KDW, 4.KDW i 5.KDW – 5 m.

§ 17.

1. Na terenach dróg wewnętrznych 3.KDW, 4.KDW i 5.KDW zakazuje się lokalizowania obiektów innych niż obiekty i urządzenia komunikacji drogowej oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się szerokości w liniach rozgraniczających wynoszące:
 - 1) drogi wewnętrznej 3.KDW – 10 m,
 - 2) dróg wewnętrznych 4.KDW i 5.KDW – 5 m.
3. Drogi wewnętrzne 4.KDW i 5.KDW posiadają place nawrotu o wymiarach zgodnych z rysunkiem miejscowego planu.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 18.

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

§ 19.

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

Rozdział 10

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

§ 20.

1. Zakazuje się ustawiania reklam i tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej.
2. Oświetlenie obiektów nie może ujemnie wpływać na ruch odbywający się na drodze powiatowej nr 2429P Tulce-Kostrzyn – ul. Tuleckiej.

§ 21.

1. Przy lokalizowaniu obiektów należy uwzględnić występowanie urządzeń drenażowych.

2. W przypadku kolizji sytuowanych obiektów z urządzeniami drenażowymi urządzenia te muszą zostać przebudowane na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci drenażowej.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 22.

1. Budowa trwałego utwardzenia dróg musi być realizowana w powiązaniu z jednoczesną budową kanalizacji deszczowej.
2. Nawierzchnię dróg należy wykonywać z drobnowymiarowych elementów rozbielanych.
3. Zakazuje się utwardzania dróg materiałami pyłącymi i mogącymi wykazywać radioaktywność.

§ 23.

1. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako sieci podziemne, zachowując pomiędzy poszczególnymi przewodami odległości określone w przepisach odrębnych.
2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy.
3. Podłączenia sieci wewnętrznych do zewnętrznych sieci infrastruktury technicznej wykonywać należy jako podłączenia podziemne.
4. Zasilanie terenu objętego miejscowym planem w moc elektroenergetyczną nastąpi ze stacji transformatorowej znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 24.

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

Rozdział 13

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

§ 25.

Określa się stawki procentowe w wysokości:

- 1) dla terenów zabudowy usługowej z możliwością lokalizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych 1.U,MN i 2.U,MN – 30%;
- 2) dla terenów dróg wewnętrznych 3.KDW, 4.KDW i 5.KDW – 0 %.

Rozdział 14 Przepisy końcowe

§ 26.

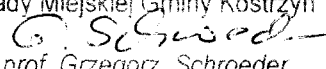
Dla terenów uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy RIVa o powierzchni 1,2 ha na cele nierolnicze i nieleśne – decyzja Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DR II 6060-44/08 z dnia 30 maja 2008 roku.

§ 27.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

§ 28.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn

prof. Grzegorz Schroeder