

**UCHWAŁA NR XXX/238/2009  
RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN  
z dnia 17 września 2009 roku**

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy usługowej z prawem zabudowy mieszkaniowej w Siekierkach Wielkich przy ul. Szkolnej, gm. Kostrzyn, obejmującego działkę nr geod. 355

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zmianami), Rada Miejska Gminy Kostrzyn, uchwała co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy wstępne**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy usługowej z prawem zabudowy mieszkaniowej w Siekierkach Wielkich przy ul. Szkolnej, gm. Kostrzyn, obejmujący działkę nr geod. 355, zwany dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu jego zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn Nr XXX/239/2001 z dnia 3 lipca 2001 roku, z późniejszymi zmianami.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) załącznik Nr 1 – część graficzna, opracowana na mapie zasadniczej w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem miejscowego planu;
  - 2) załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
  - 3) załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
3. Miejscowy plan obowiązuje na obszarze o powierzchni 1,72 ha.
4. Granice obszaru objętego miejscowym planem określa rysunek miejscowego planu.

**§ 2.**

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej lub zewnętrznej krawędzi jezdni drogi;
- 2) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza lokalizację zewnętrznej krawędzi frontowej ściany budynku, na co najmniej 60% jej szerokości, przy czym elementy budynku takie jak balkony, zadaszone wejścia lub tarasy nie mogą wystawać przed tę linię bardziej niż na 1,3 m;
- 3) „liniach podziału wewnętrznego” – należy przez to rozumieć jeden z możliwych przebiegów granicy działek przy ich wydzielaniu; wskazany przebieg granicy nie jest obowiązujący;

- 4) „uciążliwej działalności usługowej” – należy przez to rozumieć działalność usługową, powodującą emisje przekraczające na granicy działki, na której jest prowadzona działalność usługowa, dopuszczalne poziomy, określone w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2**

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

#### **§ 3.**

Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1.U/MN i 2.U/MN;
- 2) 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 od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych lub żelbetowych.

#### **§ 6.**

1. Dopuszcza się umieszczanie reklam w formie szyldów i tablic wyłącznie w przypadku, jeżeli w budynku jest prowadzona działalność usługowa.
2. Reklamy należy umieszczać na:
  - 1) ogrodzeniu, przy czym górne krawędzie reklam nie mogą być umieszczone wyżej niż górna krawędź tego ogrodzenia;
  - 2) ścianie budynku, przy czym górne krawędzie reklam nie mogą sięgać powyżej linii wyznaczonej górną krawędzią otworów okiennych znajdujących się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### **§ 7.**

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

#### **§ 8.**

Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, do wód lub do ziemi nie powodując zalewania działek sąsiednich oraz zmiany kierunku ich naturalnego spływu.

#### **§ 9.**

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

#### **§ 10.**

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

#### **§ 11.**

Budowa trwałego utwardzenia dróg musi być realizowana w powiązaniu z jednoczesną budową kanalizacji deszczowej.

#### **§ 12.**

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

#### **§ 13.**

1. Odpady komunalne należy gromadzić selektywnie w pojemnikach na posesji, do której inwestor posiada tytuł prawny i zagospodarować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.
2. Masy ziemne usuwane albo przemieszczane w związku z budową obiektów należy zagospodarowywać na miejscu, pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, o których mowa w przepisach odrębnych, lub wywozić w miejsce wskazane przez właściwą służbę administracyjną.

### **Rozdział 5 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

#### **§ 14.**

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

## Rozdział 6

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

#### § 15.

Nie określa się terenów wymagających wprowadzenia ustaleń wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

## Rozdział 7

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, i wskaźniki intensywności zabudowy

#### § 16.

1. Określa się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy usytuowane w odległości:
  - 1) od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej – ul. Szkolnej – 17 m;
  - 2) od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych 3.KDW, 4.KDW i 5.KDW – 5 m.
2. Usytuowanie linii, o których mowa w ust. 1, określa rysunek miejscowego planu.

#### § 17.

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

- 1) zakazuje się sytuowania budynków innych niż: usługowe z wyłączeniem budynków przeznaczonych na cele uciążliwej działalności usługowej, budynki mieszkalne, garaże na samochody osobowe i dostawcze o nośności do 3,5 tony oraz obiekty małej architektury;
- 2) zakazuje się:
  - a) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 40% powierzchni działki,
  - b) wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 700 m<sup>2</sup>; na rysunku miejscowego planu określono linie podziału wewnętrznego,
  - c) sytuowania budynków wyższych niż:
    - usługowych i garaży – 7 m i wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne,
    - mieszkalnych – 10,5 m i wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 3) nakazuje się:
  - a) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki,
  - b) stosowanie w budynkach: mieszkalnych i usługowych - dachów stromych o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem zawartym pomiędzy 30° i 45°, w garażach - dachów stromych o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem zawartym pomiędzy 20° i 45° lub dachów płaskich,
  - c) zapewnienie na działce budowlanej miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na jedno mieszkanie, w tym miejsca w garażach oraz dodatkowo 2 miejsca na każde 50 m<sup>2</sup> lokalu usługowego;
- 4) dopuszcza się:
  - a) sytuowanie na działce wyłącznie jednego budynku usługowego, jednego budynku mieszkalnego i jednego garażu,
  - b) wydzielanie w budynkach mieszkalnych pomieszczeń na cele działalności usługowej oraz wydzielanie w budynkach usługowych pomieszczeń mieszkalnych,
  - c) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie powodujący kolizji z istniejącą i planowaną zabudową,

- d) wykonywanie w budynkach kondygnacji podziemnych;
- 5) usytuowanie na działce budowlanej budynku mieszkalnego nie może wykluczyć możliwości zlokalizowania budynku usługowego jako obiektu wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego;
- 6) obsługa komunikacyjna terenów nastąpi z dróg wewnętrznych 3.KDW, 4.KDW i 5.KDW.

#### **§ 18.**

1. Na terenach dróg wewnętrznych 3.KDW, 4.KDW i 5.KDW zakazuje się lokalizowania obiektów innych niż urządzenia komunikacji drogowej oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Określa się szerokości dróg wewnętrznych 3.KDW, 4.KDW i 5.KDW w liniach rozgraniczających wynoszące 10 m.
3. Droga wewnętrzna 3.KDW jest włączona poprzez skrzyżowanie do drogi gminnej – ul. Szkolnej.

### **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**

#### **§ 19.**

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**

#### **§ 20.**

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**

#### **§ 21.**

1. Pomiędzy linią wyznaczającą odległość 50 m od granicy działki cmentarza a nieprzekraczalną linią zabudowy od strony ul. Szkolnej zakazuje się lokalizowania: budynków usługowych branży spożywczej, w tym zbiorowego żywienia, budynków służących przechowywaniu żywności, a także kopania studni i czerpania z nich wody do picia i potrzeb gospodarczych oraz budynków mieszkalnych.
2. Wszystkie budynki korzystające z wody, lokalizowane na obszarze objętym miejscowym planem, muszą być podłączone do wodociągu.

## **§ 22.**

1. Przy lokalizowaniu obiektów należy uwzględnić występowanie urządzeń drenarskich.
2. W przypadku kolizji sytuowanych obiektów z urządzeniami drenarskimi urządzenia te muszą zostać przebudowane na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci drenarskiej.

## **Rozdział 11**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

## **§ 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 energię elektryczną nastąpi z istniejącej sieci elektroenergetycznej znajdującej się poza obszarem objętym 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 i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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.

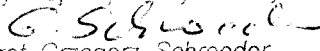
Dla terenów uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy IV, o powierzchni 1,72 ha, na cele nierolnicze i nieleśne – decyzja Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DR II 6060-43/08 z dnia 30 maja 2008 roku.

### § 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