

UCHWAŁA NR XXX/239/2009
RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN
z dnia 17 września 2009 roku

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej w Siekierkach Wielkich przy ul. Poznańskiej, gm. Kostrzyn, obejmującego część działki nr geod. 132/25

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, uchwała co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej w Siekierkach Wielkich przy ul. Poznańskiej, gm. Kostrzyn, obejmujący część działki nr geod. 132/25, 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 około 2,5 ha.
4. Granice obszaru objętego miejscowym planem określa rysunek miejscowego planu.

§ 2.

Ilekróż w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW lub od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150;
- 2) „strefie ochronnej” – należy przez to rozumieć obszar pomiędzy osią gazociągu lub stacji gazowej a linią oznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość lokalizowania obiektów od gazociągu wysokiego ciśnienia g250 i stacji gazowej wysokiego ciśnienia;
- 3) „liniach podziału wewnętrznego” – należy przez to rozumieć jeden z możliwych przebiegów granicy działek przy ich wydzielaniu; wskazany przebieg granicy nie jest obowiązujący;
- 4) „nieuciążliwej działalności usługowej” – należy przez to rozumieć działalność usługową, nie powodującą emisji przekraczającej na granicy działki, na której jest

prowadzona działalność usługowa, dopuszczalnych poziomów, określonych 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 mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolem MN,U;
- 2) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP;
- 4) tereny drogi wewnętrznej, oznaczone symbolem KDW.

§ 4.

Symbole graficzne przeznaczenia terenów, przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz przebieg drogi z jej 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 przeszłach z prefabrykowanych elementów 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 i szyldy mogą być umieszczane wyłącznie 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 mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN,U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, zgodne z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. 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.

§ 8.

1. Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do gruntu nie powodując zalewania działek sąsiednich oraz zmiany kierunku ich naturalnego spływu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
2. 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.

§ 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.

1. Budowa trwałego utwardzenia dróg musi być realizowana w powiązaniu z jednoczesną budową kanalizacji deszczowej.
2. Zakazuje się stosowania do utwardzania dróg materiałów pyłących i mogących wykazywać radioaktywność.

§ 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 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

§ 14.

1. Ochronie na zasadach wynikających z przepisów odrębnych podlegają stanowiska 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 linie zabudowy usytuowane w odległości:
 - 1) 5 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW;
 - 2) od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150:
 - a) 20 m dla budynków mieszkalnych,
 - b) 15 m dla budynków niemieszkalnych.
2. Usytuowanie linii, o których mowa w ust. 1, określa rysunek miejscowego planu.

§ 17.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN,U:

1) zakazuje się:

- a) lokalizowania obiektów innych niż budynki mieszkalne jednorodzinne, garaże na samochody osobowe o nośności do 3,5 tony i powierzchni zabudowy do 60 m² oraz obiekty małej architektury,
- b) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 30% powierzchni działki,
- c) wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 700 m²;
- d) sytuowania budynków wyższych niż:
 - mieszkalnych – 10,5 m i wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - garaży – 7 m,

2) nakazuje się:

- a) przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki,
- b) sytuowanie budynków w zabudowie wolno stojącej,
- c) stosowanie w budynkach mieszkalnych – 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,
- d) 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 m² lokalu usługowego;

3) dopuszcza się:

- a) sytuowanie na działce wyłącznie jednego budynku mieszkalnego i jednego garażu,
- b) przeznaczenie parterów budynków mieszkalnych lub wydzielanie w parterach budynków mieszkalnych pomieszczeń na cele nieuciążliwej działalności usługowej,
- c) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie powodujący kolizji z istniejącą i planowaną zabudową,
- d) wykonywanie w budynkach kondygnacji podziemnych.

4) obsługę komunikacyjną działek zapewnić należy z drogi wewnętrznej KDW.

§ 18.

Na terenach rolniczych R zakazuje się lokalizowania obiektów, z wyjątkiem obiektów związanych z prowadzonym gospodarstwem rolniczym, z zastrzeżeniem § 23.

§ 19.

1. Na terenach zieleni urządzonej ZP:

- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów, w tym nawierzchni utwardzonych;
- 2) nakazuje się przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej 100% powierzchni działki;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie nie związanych na stałe z gruntem, urządzeń rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury.

2. W strefie ochronnej, nasadzenia drzew i krzewów oraz lokalizowanie urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury, muszą być uzgodnione z zarządcą sieci.

§ 20.

1. Na terenach drogi wewnętrznej KDW zakazuje się lokalizowania obiektów innych niż urządzenia komunikacji drogowej oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Określa się szerokość drogi wewnętrznej KDW w liniach rozgraniczających wynoszącą 10 m.
3. Droga wewnętrzna KDW posiada plac nawrotu, o wymiarach zgodnych z rysunkiem miejscowego planu.
4. Droga wewnętrzna KDW jest włączona poprzez skrzyżowanie do ulicy Poznańskiej poprzez istniejącą drogę.

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

§ 21.

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

§ 22.

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

§ 23.

1. Przez obszar objęty miejscowym planem przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 wybudowany w 1989 r., a w sąsiedztwie znajduje się stacja gazowa wysokiego ciśnienia wybudowana w 1993 r., w stosunku do których obowiązują strefy ochronne.
2. W strefach ochronnych nie wolno prowadzić jakichkolwiek prac, z wyjątkiem prac o charakterze rolniczym, bez zezwolenia i nadzoru przedstawiciela zarządcy sieci.
3. Określa się szerokość strefy ochronnej wynoszącą 20 m.
4. Usytuowanie granic stref ochronnych, o których mowa w ust. 1, określa rysunek miejscowego planu.

§ 24.

1. Zakazuje się lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 5 m od granicy rowu.
2. Należy zapewnić dostęp do rowu celem jego konserwacji.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 25.

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 słupowej zasilanej z linii LSN –15 kV relacji Swarzędz – Kostrzyn, znajdującej się poza obszarem miejscowego planu.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 26.

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

§ 27.

Określa się stawki procentowe w wysokości:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN,U – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0%.

Rozdział 14

Przepisy końcowe

§ 28.

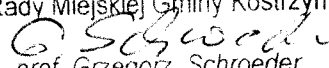
Dla terenów uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących gruntów rolnych klasy RIVb o powierzchni 1,5 ha – decyzja Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DR II 6060-45/08 z dnia 30 maja 2008 roku.

§ 29.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

§ 30.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn

prof. Grzegorz Schroeder