

**Uchwała Nr XIX/122/2012**  
**Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn**  
**z dnia 2 lipca 2012 r.**

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej w Siekierkach Wielkich, gm. Kostrzyn

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

**§1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej w Siekierkach Wielkich, gm. Kostrzyn, zwany dalej „planem”, stwierdzając zgodność planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn, uchwalonego uchwałą nr XXX/239/2001 z dnia 3 lipca 2001 r. ze zmianami;
2. Załączniki do uchwały stanowią:
  - 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu”  
- załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.
3. Miejscowy plan obowiązuje na obszarze o powierzchni 4,6048 ha.
4. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

**§2**

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynków;
- 3) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym;
- 4) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 5) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 6) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

### § 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1U/MN** i **2U/MN**;
- 2) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **P/U**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**;
- 4) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem **E**.

### § 4

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych, ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz wyższych niż 1,80 m od strony dróg;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych na terenach **1U/MN** i **2U/MN**;
- 3) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji szyldów:
  - a) na terenie **1U/MN** i **2U/MN** o maksymalnej łącznej powierzchni 2m<sup>2</sup> na jednej działce,
  - b) na terenie **P/U** o maksymalnej łącznej powierzchni 5m<sup>2</sup> na jednej działce.

### § 5

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz przekraczania na terenach **1U/MN** oraz **2U/MN** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi, związanych z prowadzoną działalnością produkcyjną, magazynową, składową lub usługową poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.

### § 6

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu. Na prowadzenie badań archeologicznych Inwestor winien uzyskać pozwolenie konserwatorskie, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

### § 7

Nie wyznacza się terenów, dla których należy określić wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

### § 8

1. Dla terenów **1U/MN** i **2U/MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego budynku usługowego i jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji na działce jednego wolno stojącego budynku gospodarczego, budynku garażowego lub budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
  - 4) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym;
  - 5) dopuszczenie zblokowania garaży wolno stojących w części frontowej lub tylnej sąsiadujących działek przy zastosowaniu jednolitych parametrów kształtowania zabudowy;
  - 6) zakaz stosowania blachy jako materiału elewacyjnego;
  - 7) maksymalną powierzchnię zabudowy 35% powierzchni działki;
  - 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 35% powierzchni działki;
  - 9) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
  - 10) dachy skośne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
  - 11) zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, grafitowym lub brązowym;
  - 12) wysokość budynków usługowych, mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalnych jednorodzinnych z usługami:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
    - b) nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu;
  - 13) wysokość budynków gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo – garażowych:
    - a) 1 kondygnacja nadziemna,
    - b) nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu;
  - 14) dopuszczenie kondygnacji podziemnej, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
  - 15) usytuowanie kalenicy głównej budynków równoległe do frontowej granicy działki;
  - 16) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych;
  - 17) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny i 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej.
2. Dla terenu **P/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa;
  - 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400m<sup>2</sup>;
  - 3) dopuszczenie remontu, rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy istniejących budynków z zachowaniem parametrów określonych w planie;
  - 4) dopuszczenie realizacji pomieszczeń mieszkalnych wyłącznie w istniejącym budynku socjalno – biurowym;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki;

- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego co najmniej 20% powierzchni działki;
  - 8) wysokość budynków – nie większą niż 10,5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, do 2 kondygnacji nadziemnych;
  - 9) dopuszczenie kondygnacji podziemnej, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
  - 10) dachy dowolne, przy dachach skośnych nachylenie połaci dachowych do 45<sup>0</sup>;
  - 11) przy dachach skośnych zastosowanie dachówki lub materiału dachówkopodobnego;
  - 12) wyznaczenie miejsc postojowych na terenie nieruchomości dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu oraz dla samochodów ciężarowych w ilości minimum 2 stanowiska na obszarze działki.
3. Dla terenu **E** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej;
  - 2) dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezainwestowanych.

### § 9

Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

### § 10

1. Nie określa się terenów, które wymagają scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Dla terenu **U/MN** ustala się minimalną powierzchnię działki - 800m<sup>2</sup>.
3. Dla terenu **P/U** ustala się minimalną powierzchnię działki - 3000m<sup>2</sup>.

### § 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 2) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 3) do czasu skablowania elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia 15kV nakaz zachowania wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi.

### §12

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
  - a) teren drogi wewnętrznej **KDW** o szerokości 10,0 m,
  - b) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenu drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) obsługę komunikacyjną terenów **1U/MN** i **2U/MN** z drogi wewnętrznej **KDW**,
  - d) obsługę komunikacyjną terenu **P/U** z drogi publicznej znajdującej się poza granicą opracowania,
  - e) dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych na terenie **P/U**;
- 2) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy i budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w strefie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczonej na rysunku planu;
  - 3) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci;
  - 4) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych:
    - a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
    - c) dopuszczenie stosowania przykładowych oczyszczalni ścieków na terenie **P/U** o maksymalnej wydajności  $7,5 \text{ m}^3/\text{dobę}$ ;
  - 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
  - 7) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej terenów przemysłowych i składowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) dopuszczenie budowy sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
  - 9) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw niskoemisyjnych spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii;
  - 10) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
  - 11) nakaz magazynowania segregowanych odpadów w pojemnikach na posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Kostrzyn oraz przepisami odrębnymi;
  - 12) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne.

### § 13

Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

### § 14

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5 %.

**§ 15**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

**§ 16**

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

Przewodnicząca  
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn  
mgr Renata Lepczyk