RADA MIEJSKA
GMINY KOSTRZYN
62-025 Kostrzyn
ul. Dworcowa 5 tel.

U C H W A Ł A Nr XXXVIII / 191 / 97

Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 5 września 1997 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej w rejonie ul. Kórnickiej w Kostrzynie

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U. Nr 89 poz. 415 z 1994 r. oraz art. 18 ustępu 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (jednolity tekst Dz.U. z 1996 r. nr 13 poz. 74 ze zmianami) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej w rejonie ulicy Kórnickiej w Kostrzynie - zmiana planu zagospodarowania przestrzennego miasta.

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej w Kostrzynie Wlkp. obejmuje obszar 39,0 ha położony w południowo wschodniej części miasta.
2. Granice obszaru objętego niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego , określa rysunek w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały i integralnej jej części.

§ 2

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
   1) obszary przemysłowe oznaczone na rysunku planu symbolem PP,
   2) tereny działalności gospodarczej i usług technicznych oznaczone na rysunku planu symbolem PG,

3) tereny usług komercyjnych z parkingami oznaczonymi na rysunku planu symbolem UC/K

4) tereny usług z zielenią towarzyszącą oznaczone na rysunku planu symbolem UZ,

5) obszary mieszkaniowo - usługowe oznaczone na rysunku planu symbolem MU

6) tereny urządzeń rekreacyjno - sportowych oznaczone na rysunku planu symbolem US

7) tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego oznaczone na rysunku planu symbolem M,

8) tereny urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem JE,

9) Tereny zieleni ozdobnej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.

10) Tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem ZI.

3. Tereny o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę Rady Miejskiej Gminy w Kostrzynie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,

4) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

7) inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi - należy przez to rozumieć inwestycje wymienione jako szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi w „Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa" z dn. 13 maja 1995 r.

8) inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska - należy przez to rozumieć inwestycje wymienione jako mogące pogorszyć stan środowiska w „Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa" z dn. 13 maja 1995 r.

9) usługi komercyjne - należy przez to rozumieć usługi handlu oraz działalność gospodarczą nie należącą do grupy inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska wymienionych przepisach szczegółowych w tym kilka rodzajów inwestycji z grupy inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
   2) obowiązujące podziały wewnętrzne,
   3) linie zabudowy nieprzekraczalne
   4) obowiązujące linie zabudowy
   5) linie rozgraniczające strefę techniczną linii napowietrznej 15 kV,
   6) nasadzenia o charakterze aleii,
   7) pasy zieleni izolacyjnej,
   8) przekroje poprzeczne ulic

§ 5

1. Dopuszcza się zmiany podziału wewnętrznego - podział na działki pod warunkiem
   1) przedłożenia przez inwestora koncepcji zagospodarowania terenu wykonanego przez uprawnionego urbanistę w której :
      a) zachowany będzie wjazd i wyjazd na każdą działkę przodem z drogi publicznej,
      b) podział terenu na działki nawiąże do charakteru istniejących lub projektowanych cech terenu.

ROZDZIAŁ 2
Przepisy szczegółowe

§ 6

1. Wyznacza się „obszar przemysłowy" oznaczony na rysunku planu symbolem 1PP z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zakłady produkcyjne, rzemieślnicze, bazy składy i magazyny - hurtownie.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) wzdłuż granic wydzielonych terenów pod działalność „PP" posadzić pasy szczelnej zieleni piętrowej o szerokości 6,0 m,
   2) obiekty kubaturowe lokalizować równolegle do linii kolejowej celem ekranizacji hałasu,
   3) parkingi i garaże lokalizować na terenie działek,
   4) nieprzekraczalna wysokość zabudowy 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu.
3. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 7

1. Ustala się tereny działalności gospodarczej i usług technicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 2 PG do 4 PG.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) wzdłuż granic wydzielonych terenów działalności gospodarczych posadzić pasy szczelnej zieleni piętrowej o szerokości 6,0 m,
   2) obiekty kubaturowe sytuować dłuższą osią równolegle do linii kolejowej,
   3) parkingi i garaże lokalizować na terenie działek.
3. Uciążliwość działalności prowadzonej w obiektach wymienionych w ust. 1 nie może przekroczyć granic obszarów oznaczonych symbolem PG.
4. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.
5. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz:
   1) wprowadzania usług należących do grupy inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
   2) realizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§ 8

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem UC/K ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: usługi handlu, gastronomii i rzemiosła oraz inne usługi komercyjne (siłownie, solarium itp.) wraz z parkingami dla użytkowników i personelu.
2. Formę projektowanych budynków usługowych kształtować przy zachowaniu:
   1) nieprzekraczalnej wysokości zabudowy 2 kondygnacje lub 7,0 m.
      W wypadku dachu dwuspadowego wysokość ta mierzona jest od poziomu terenu do kalenicy dachu.
3. Ustala się następujące dopuszczalne przeznaczenie terenu :
   1) mieszkalnictwo wbudowane lub towarzyszące,
   2) nieuciążliwe zakłady drobnej wytwórczości,

3) zieleń urządzoną,

4) urządzenia infrastruktury technicznej.

4) Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia terenu o którym mowa w art. 3 jest :

1) dostosowanie dopuszczanego przeznaczenia terenu do wymagań przeznaczenia podstawowego.

§ 9

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem UZ, ustala się jako użytkowanie podstawowe usługi z zielenią towarzyszącą tj. ogródki gastronomiczne, place zabaw.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się obiekty kubaturowe o lekkiej konstrukcji, które nie mogą przekraczać powierzchnią zabudowy 10 % powierzchni całkowitej działki, maksymalna wysokość 3,5 m od poziomu terenu do kalenicy dachu.
3. Granice działki oraz teren wewnątrz obsadzić drzewami, krzewami, żywopłotem. Stoliki i krzesła umocować na stałe w podłożu.
4. Tereny o których mowa w ust. 1 dopuszcza się użytkować jako skwer bez funkcji komercjalnej z ogrodzeniem o wysokości 30 cm, które ma być przeszkodą dla parkowania samochodów.

§ 10

1. Ustala się obszary mieszkaniowo - usługowe, oznaczone na rysunku planu symbolem MU.
2. Na obszarach o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) usługi lokalizować w parterze budynku mieszkalnego lub w obiekcie dobudowanym do budynku mieszkalnego,

2) usytuowanie projektowanych budynków mieszkalnych musi uwzględniać obowiązujące linie zabudowy,

3) formę projektowanych budynków mieszkalnych ukształtować przy zastosowaniu następujących parametrów i elementów :

1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje z dachem stromym (plus poddasze) lub 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
2) budynki ustawiane kalenicami prostopadle do pierzei placu,
3) dopuszcza się zwieńczenie ściany szczytowej attyką,
4) przewiduje się możliwość podpiwniczenia budynków.

3. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
1) obiektów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska,
2) sieci urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 12 MU, 13 MU, 15 MU, 17 MU, 20 MU, 21 MU można łączyć z terenami oznaczonymi odpowiednio symbolami 30 MJ, 31 MJ, 36 MJ, 37 MJ, 41 MJ.
5. Na połączonych terenach o których mowa w ust. 4 dopuszcza się jako przeznaczenie podstawowe usługi pod warunkiem zachowania ustaleń z ust. 2 i 3.
6. Na terenach o których mowa w ust. 1 nie dopuszcza się wprowadzenia do budynków mieszkalnych, usługowych, usług należących do grupy inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub do grupy inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

§ 11

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem US ustala się jako przeznaczenie podstawowe urząd. enia rekreacyjno - sportowe tj.:
1) boiska sportowe wielofunkcyjne,
2) obiekty kubaturowe związane z obsługą boiska: szatnie, wypożyczalnie sprzętu, obiekty odnowy biologicznej,
3) obiekty kubaturowe do całorocznego uprawiania sportu - hala sportowa, pływalnia,
4) obrzeża terenu przeznaczyć pod aleje spacerowe wyposażone w ławki, kosze na śmieci. Aleje spacerowe biegnące równolegle do jezdni przejmą funkcje chodników,
5) parkingi zlokalizować bezpośrednio przy jezdniach sąsiadujących z terenami oznaczonymi symbolem US,.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się
   1) urządzenia infrastruktury technicznej,
   2) usługi handlowe, gastronomiczne związane z obiektami sportowymi.
3. Obiekty i urządzenia o których mowa w ust. 2 pkt. 2 dopuszcza się pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

§ 12

1. Wyznacza się tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego oznaczone na rysunku planu symbolem MJ.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) szerokość frontu działki budowlanej min. 20,0 m,
   2) dopuszcza się lokalizację na działce budynku gospodarczego,
   3) od frontu działek stosować ogrodzenie o wysokości 150 cm, w tym podmurówka o wysokości 60 cm. Między działkami dopuszcza się ogrodzenie z siatki,
   4) na działce przewidzieć miejsce pod kompostownik na odpadki organiczne oraz zbiornik na deszczówkę do podlewania ogrodu.
3. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   1) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego 11,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu; dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe,
   2) budynki mieszkalne o dachach stromych
   3) maksymalna wysokość budynku gospodarczego 5,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
   4) budynki gospodarcze niezablokowane o dachach dwuspadowych.
4. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
   1) zabudowę mieszkaniową szeregową bliźniaczą, małe domy mieszkalne,
   2) obiekty usługowe i produkcyjne nieuciążliwe dla środowiska,
   3) możliwość lokalizowania budowli i urządzeń związanych z siecią uzbrojenia technicznego.

5. Na terenach o których mowa w ust. 1 nie dopuszcza się wprowadzenia do budynków mieszkalnych lub gospodarczych usług należących do grupy inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska lub do grupy inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

§ 13

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MJi obejmują tereny mieszkaniowe istniejące i projektowane.
2. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu - mieszkalnictwo.
3. Nową zabudowę mieszkaniową kształtować zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 14

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MJs są obszarami mieszkalnictwa jednorodzinnego zlokalizowanymi na terenie istniejącego sadu.
2. Zakłada się, że realizacja obszarów mieszkaniowych może nastąpić po wyeksploatowaniu sadu - ok. 12 lat z wyjątkiem połączeń komunikacji kołowej.
3. W stosunku do zabudowy mieszkaniowej obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
4. Dopuszcza się możliwość wcześniejszej realizacji zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem minimalizacji wycinki drzew.

§ 15

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZP, to tereny przeznaczone pod zieleń o charakterze dekoracyjnym.
2. Teren wyposażyć w ławki i kosze na śmieci.

3. Dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 30 cm jako element ochrony przed parkowaniem samochodów.

§ 16

1. Ustala się poszerzenie pasa drogowego ul. Kórnickiej będącej ciągiem drogi krajowej nr 434 Kostrzyn - Kórnik - Śrem oznaczonej na rysunku planu symbolem KDK 434.

   Dla poszerzenia wyznacza się pas terenu po wschodniej stronie drogi o szerokości 7 - 14 m w którym przebiegają przewody urządzeń podziemnych.

   - Wyznacza się na ul. Kórnickiej pięć nowych skrzyżowań: jedno z ulicą zbiorczą KZ 1/2,
   - Trzy z ulicami lokalnymi KL 1/2,
   - Jedno z ulicą dojazdową KD,
   - Zachowuje się istniejące wjazdy do budynków z ulicy Kórnickiej (droga krajowa nr 434), nie dopuszcza się nowych wjazdów,
   - Wyznacza się linię nowej zabudowy w odległości 25 m od krawędzi jezdni ul. Kórnickiej.

2. Ustala się linie rozgraniczające ulicy zbiorczej oznaczonej symbolem KZ 1/2 w pasie o szerokości 20 m oraz 3 metrowe pasy zieleni po obu stronach jezdni.
3. Ustala się linie rozgraniczające ulic lokalnych oznaczonych symbolem KL 1/2 w pasie o szerokości 18 m oraz 3 metrowe pasy zieleni po obu stronach jezdni.
4. Ustala się linie rozgraniczające ulic dojazdowych oznaczonych symbolem KD w pasie o szerokości 10 m, pozostawia się istniejącą 12 metrową szerokość ulicy dojazdowej oznaczonej numerem ewidencyjnym 1561.
5. Ustala się linie rozgraniczające ciągów pieszojezdnych oznaczonych symbolem Kdx w pasie o szerokości 7 i 8 m. Nawierzchnię ciągu pieszojezdnego wykonać jako jednoprzestrzenną bez podziału na chodnik i jezdnię.
6. Ustala się linie rozgraniczające ciągów pieszych oznaczonych symbolem Kx w pasie o szerokości 3 m.

§ 17

1. Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z sieci miejskiej.
2. Dla odprowadzenia ścieków sanitarnych należy pobudować kanały w projektowanych ulicach w nawiązaniu do przebiegającego przez teren osiedla kolektora.
3. Do czasu uruchomienia kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych na poszczególnych działkach.
4. Dla zasilania w energię elektryczną projektowanego zespołu działek budowlanych pobudować trzy stacje transformatorowe 15/0,4 kV typu kablowego oznaczone na rysunku planu symbolem IE.

   Teren trafostacji otoczyć krzewami ozdobnymi, a obiekt trafostacji winien nawiązywać formą do zabudowy sąsiadującej.

   1) Dla zasilania projektowanych stacji transformatorowych ułożyć kable linii 15 kV w chodnikach projektowanych i istniejących ulic.
   2) Sieć niskiego napięcia linie nn - 0,4 kV zasilające budynki mieszkalne zaprojektować jako kablowe pierścieniowe.

§ 18

Określa się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat o jakich mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 %.

§ 19

Traci moc Uchwała Rady Miasta i Gminy Kostrzyn Nr XXX/167/92 z dnia 3.11.1982 1992 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego Nr 16/92 poz. 148 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Kostrzyna w części sprzecznej z ustaleniami planu uchwalonymi niniejszą uchwałą.

§ 20

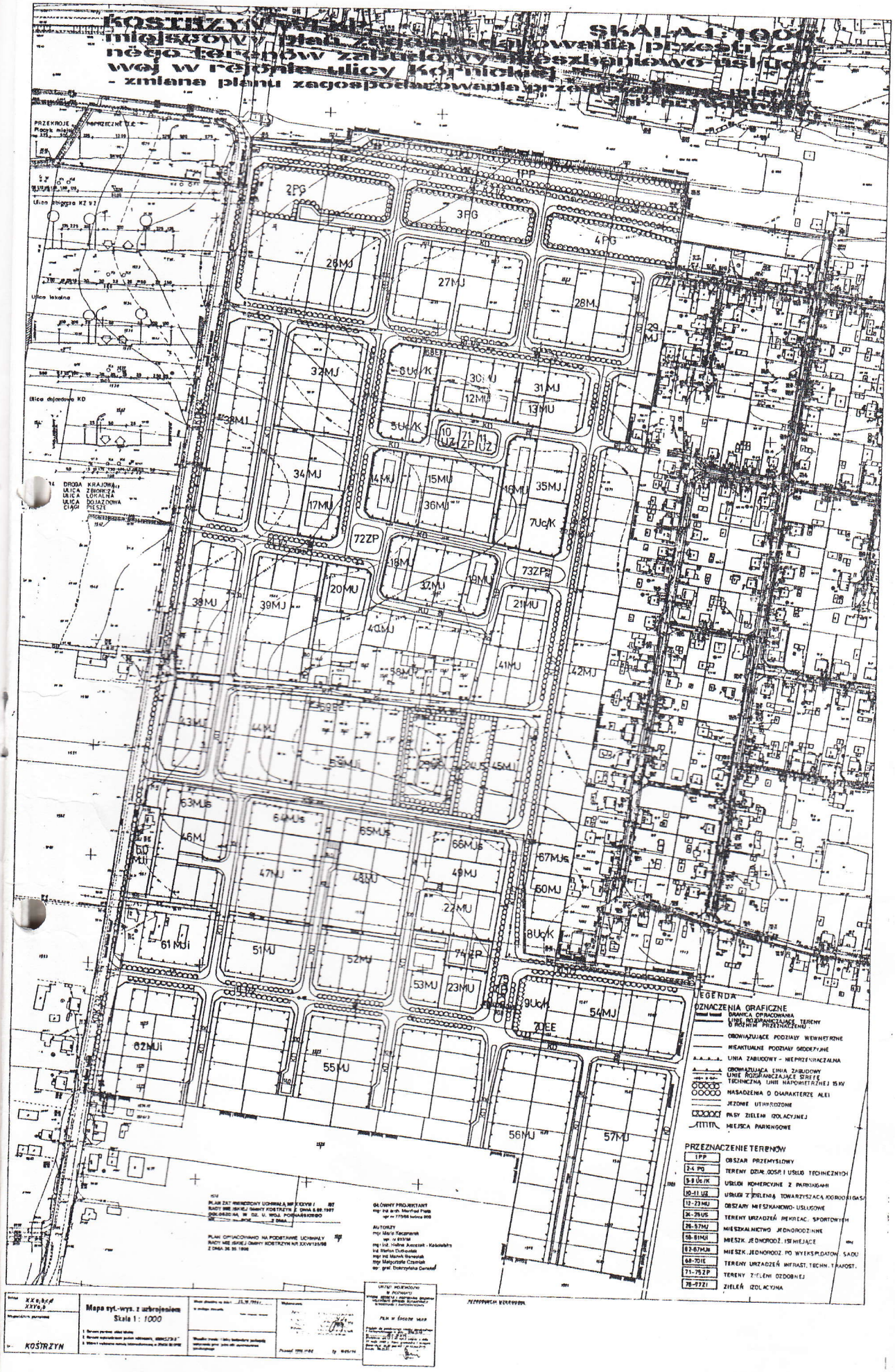
Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kostrzyna.

§ 21

Uchwała w sprawie niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN

mgr Paweł Iwański


KOSTRZYN
SKALA 1:1000
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rejonie ulicy Kórnickiej
- zmiana planu zagospodarowania przestrzennego
PRZEKROJE
Ulica lokalna
Ulica dojazdowa KD
DROGA KRAJOWA
ULICA ZBIORCZA
ULICA LOKALNA
ULICA DOJAZDOWA
CIĄGI PIESZE
1PP
2PG
3PG
4PG
26MJ
27MJ
28MJ
29MJ
32MJ
30MJ
31MJ
12MU
13MU
5Uc/K
10 UZ
71 ZP
11 UZ
34MJ
14MU
15MU
16MU
35MJ
17MU
36MJ
7Uc/K
72ZP
18MU
73ZP
37MJ
19MU
20MU
21MU
38MJ
39MJ
40MJ
41MJ
42MJ
43MJ
44MJ
45MJ
63MJs
64MJs
65MJs
66MJs
67MJs
46MJ
47MJ
48MJ
49MJ
50MJ
22MU
8Uc/K
61MJi
51MJ
52MJ
74ZP
53MJ
23MU
9Uc/K
54MJ
70EE
62MJi
55MJ
56MJ
57MJ
LEGENDA
OZNACZENIA GRAFICZNE
GRANICA OPRACOWANIA
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
OBOWIĄZUJĄCE PODZIAŁY WEWNĘTRZNE
NIEAKTUALNE PODZIAŁY GEODEZYJNE
LINIA ZABUDOWY - NIEPRZEKRACZALNA
OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
LINIE ROZGRANICZAJĄCE STREFĘ TECHNICZNĄ LINII NAPOWIETRZNEJ 15 KV
NASADZENIA O CHARAKTERZE ALEI
JEZDNIE UTWARDZONE
PASY ZIELENI IZOLACYJNEJ
MIEJSCA PARKINGOWE
PRZEZNACZENIE TERENÓW
1PP OBSZAR PRZEMYSŁOWY
2-4 PG TERENY DZIAŁ. GOSP. I USŁUG TECHNICZNYCH
5-9 Uc/K USŁUGI KOMERCYJNE Z PARKINGAMI
10-11 UZ USŁUGI Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ (OGRÓD I GAS)
12-23 MU OBSZARY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE
24-25 US TERENY URZĄDZEŃ REKREAC. SPORTOWYCH
26-57 MJ MIESZKALNICTWO JEDNORODZINNE
58-61 MJi MIESZK. JEDNORODZ. ISTNIEJĄCE
62-67 MJs MIESZK. JEDNORODZ. PO WYEKSPLOATOW. SADU
68-70 EE TERENY URZĄDZEŃ INFRAST. TECHN. I TRAFOST.
71-75 ZP TERENY ZIELENI OZDOBNEJ
76-77 ZI ZIELEŃ IZOLACYJNA
PLAN ZAT. WIERCZONY UCHWAŁĄ NR XXXVI/ 197 RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN Z DNIA 6.09.1997 DOŁOŻONĄ W DZ. U. WOJ. POZNAŃSKIEGO NR ... Z DNIA ...
PLAN OPRACOWANO NA PODSTAWIE UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN NR XXVI/125/98 Z DNIA 26.05.1998
GŁÓWNY PROJEKTANT
AUTORZY
Mapa syt.-wys. z uzbrojeniem
Skala 1 : 1000
KOSTRZYN