

Dz. U. woj. wlkp. nr 8 poz 137  
5.02.1999

GMINY KOSTRZYN

**Uchwała Nr VI/34/99**  
**Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn**  
**z dnia 9 lutego 1999 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
działalności gospodarczej przy ul. Mickiewicza w Kostrzynie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 13 z 1996 r., poz. 74, z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz. 415, z późn. zm.) Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru działalności gospodarczej przy ul. Mickiewicza w Kostrzynie, będący zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyna, uchwalonego przez Radę Miasta i Gminy Kostrzyn uchwałą Nr XXX/167/92 z dnia 3 listopada 1992 r. (opubl. w Dz.Urz. Woj. Pozn. Nr 16, poz. 148), w części nieruchomości oznaczonej ewidencyjnym numerem 63/1, położonej przy ul. Mickiewicza.
2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią planu jest rysunek, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1  
Postanowienia ogólne

§ 2

Ilekcć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1, ust. 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) **rysunku** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) **funkcji terenu** - jest synonimem przeznaczenia podstawowego,
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 8) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
- 9) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię jaką tworzą lica ścian budynków,
- 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek ogólnej powierzchni budynków, będącej sumą powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, do powierzchni terenu.

§ 3

Użyte w planie określenia i nazewnictwo zostało zdefiniowane między innymi w następujących przepisach szczególnych i odrębnych:

- 1) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. (Dz.U. z 1985 r. Nr 14, poz. 60, z późn. zm.),
- 2) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. (Dz.U. z 1994 r. Nr 89, poz. 414, z późn. zm.),
- 3) rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz.U. z 1995 r. Nr 10, poz. 46, z późn. zm.),
- 4) ustawa z dnia 31 kwietnia 1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska ( tekst jednolity Dz.U. z 1994 r. Nr 49, poz. 19, z późn. zm.),
- 5) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.),
- 6) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 1995 r. Nr 16, poz. 78, z późn. zm.).

## § 4

### **Przedmiot i zakres planu.**

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.
2. W oparciu o uchwałę Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 24 lutego 1998 r Nr XLII/218/98 w sprawie dokonania zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyna oraz art. 10 ust. 1 planem ustala się:
  - 1) Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
  - 2) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
  - 3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne i minimalne wskaźniki zabudowy.
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu, w tym zakaz zabudowy, wynikający z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych.

## Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe planu

## § 5

### **1. Obszar objęty planem.**

- 1) Planem objęto obszar o powierzchni o około 0,50 ha.
- 2) Obszar, o których mowa w pkt. 1, położony jest w Kostrzynie, na północ od ul. Mickiewicza będącej fragmentem od drogi wojewódzkiej nr 32209 Kostrzyn - Pobiedziska.

### **2. Granice obszaru objętego planem.**

Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o których mowa w § 1 ust. 3.

## § 6

### 1. Ustalenie przeznaczenia terenu na obszarze objętym planem.

- 1) Na obszarze planu, ustala się podstawowe przeznaczenie terenu:
  - a) działalność gospodarczą: hotelowo-gastronomiczna, oznaczona na rysunku symbolem AG,
  - b) zieleń wysoka, oznaczona na rysunku symbolem ZW.
- 2) Na obszarze planu ustala się dopuszczalne przeznaczenie, rozumiane zgodnie z § 2 pkt. 7 uchwały co oznacza, że:
  - a) na części terenu AG mogą być realizowane obiekty związane z funkcją podstawową, równocześnie dopuszcza się inne inwestycje niż określona w pkt-cie 1 lit. a, związane z handlem lub usługami, przy zachowaniu warunków określonych w planie;
  - b) funkcję mieszkaniową;
  - c) na terenie ZW dopuszcza się realizację obiektów rekreacyjnych i sportowych.

### 2. Zasady zagospodarowania terenu.

- 1) Na terenie AG obowiązują poniższe zasady zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się: obsługę komunikacyjną z ul. Mickiewicza; z zachowaniem warunków widoczności, przewidzianych w przepisach szczególnych i odrębnych, ustala się realizację niezależnego zjazdu i wyjazdu z terenu AG;
  - b) ustala się, że w ramach nieruchomości należy przewidzieć miejsca parkingowe dla przyjezdnych;
  - c) ustala się wyposażanie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych;
  - d) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie ażurowych ogrodzeń, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt. 1 lit. i, pod warunkiem nie przekraczania linii rozgraniczających, granic nieruchomości oraz przy zachowaniu warunków określonych w przepisach szczególnych i odrębnych;
  - e) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektu lub ich części z funkcji podstawowej na dopuszczalną, przy zachowaniu warunków określonych w uchwale.

- 2) Na terenie ZW ustala się urządzenie zieleni o charakterze parkowym wraz z urządzeniami sportowymi lub rekreacyjnymi; dopuszcza się realizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych równocześnie, o ile nie będą przekraczały 50 % powierzchni terenu ZW.

## § 7

### **1. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.**

Linia ciągła na rysunkach planu stanowi linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale.

### **2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.**

Ustala się realizację infrastruktury przy zachowaniu przepisów odrębnych i szczególnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:

- 1) Kanalizacja sanitarna: grawitacyjna z odpowiednim włączeniem do przepompowni ścieków; plan dopuszcza tymczasowo, tzn. do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, gromadzenie ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych.
- 2) Kanalizacja deszczowa: z terenu AG i parkingów- lokalna sieć ze studzienkami chłonnymi i do pobliskich rowów; w przypadku zaistnieje możliwość wystąpienia w wodach deszczowych związków ropopochodnych lub innych niepożądanych, a określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, zastosować odpowiednie zabezpieczenia techniczne przed odprowadzeniem wód deszczowych do odbiornika.
- 3) Zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych - z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę.
- 4) Urządzenia elektroenergetyczne - z istniejącej sieci średniego napięcia, po uzgodnieniu z energetyką i uzyskaniu warunków technicznych.
- 5) Środki łączności - z włączeniem do istniejącej kanalizacji telekomunikacyjnej.
- 6) Inne elementy uzbrojenia - na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.

- 7) Przebiegające przez obszar planu sieci, po uzgodnieniu z właściwymi jednostkami, wymagają przeniesienia wzdłuż linii rozgraniczającej tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

**3. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne i minimalne wskaźniki zabudowy.**

- 1) Na terenie **AG** zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych i szczególnych oraz następujących warunków:
- a) budynek do II kondygnacji, realizowany jako budynek parterowy z poddaszem użytkowym;
  - b) dach spadzisty, o nachyleniu od  $30^{\circ}$ , pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;
  - c) przednia linia zabudowy: **20 m** od granicy działki z drogą;
  - d) tylna linia zabudowy: **50 m** od granicy działki z drogą; plan dopuszcza, o ile będzie to wynikało z przepisów lub procesu technologicznego, przesunięcie tylnej linii zabudowy o 10 m;
  - e) powierzchnia zabudowy: od **100** do **700 m<sup>2</sup>**;
  - f) wskaźnik zabudowy, zgodnie z § 2, pkt. 10, **0,04 - 0,28**;
  - g) pomieszczenia gospodarcze i pomocnicze sytuować w północnej części projektowanego budynku;
  - h) przy północnej granicy:
    - ustala się wykonanie nasadzeń w postaci pasa zieleni (w trzech piętrach), stanowiącej barierę wizualną od sąsiedniego terenu;
    - dopuszcza się, o ile wymagać będą tego przepisy odrębne i szczególne, realizację pełnego ogrodzenia, z odpowiednią obudową biologiczną.
- 2) Na terenie **ZW** ustala się zakaz zabudowy. Dopuszcza się realizację urządzeń związanych z rekreacją i sportem oraz małą architekturą.

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu, w tym zakaz zabudowy, wynikający z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych.**

Na obszarze objętym planem, o którym mowa w § 5 ust. 1, ustala się następujące szczególne zasady zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- 1) Należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi. W tym celu należy nie dopuszczać do niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, przez niekorzystne przekształcanie ich budowy oraz niewłaściwe składowanie odpadów i odprowadzanie ścieków.
- 2) Zakazuje się:
  - a) prowadzenia prac naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne;
  - b) lokalizacji inwestycji i obiektów szkodliwych dla środowiska oraz inwestycji zaliczanych do mogących pogorszyć stan środowiska, wymienianych w przepisach szczególnych i odrębnych.

Rozdział 3  
Przepisy końcowe

§ 8

Plan zachowuje ważność, jeśli:

1. Nastąpi zmiana lub nowelizacja któregokolwiek z wymienionych w § 3 przepisów odrębnych lub szczególnych chyba, że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu.
2. Nastąpi zmiana numeru ewidencyjnego działki.

§ 9

Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działalności gospodarczej przy ul. Mickiewicza w Kostrzynie traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyna, uchwalony przez Radę

Miasta i Gminy Kostrzyn uchwałą Nr XXX/167/92 z dnia 3 listopada 1992 r. (opubl. w Dz.Urz. Woj. Pozn. Nr 16, poz. 148), w granicach obszaru objętego planem, o których mowa w § 5.

#### § 10

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 10, ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

#### § 11

Zgodnie z art. 7 ustawy, o której mowa w § 3 pkt. 6, niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych:

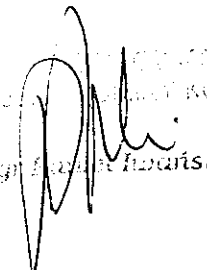
- rola kl. IVa - pow. 0,3944 ha
  - łąka kl. IV - pow. 0,1046 ha
- na cele określone w uchwale.

#### § 12

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu Gminy Kostrzyn.

#### § 13

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru działalności gospodarczej przy ul. Mickiewicza w Kostrzynie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

  
mgr inż. Andrzej Jędrzejewski