

Uchwała Nr XIV/101/99
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 14 grudnia 1999r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
budownictwa mieszkaniowego w Kostrzynie przy ul. Półwiejskiej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40. ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst z 1996 r. Dz.U. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) oraz art. 10, ust. 3 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst z 1999 r. Dz.U. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Kostrzynie przy ul. Półwiejskiej, będący zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn, 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 działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 2.
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
Ustalenia ogólne

§ 2

Ilekcroć 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 planu** – 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** – synonim przeznaczenia podstawowego,
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 8) **funkcji dopuszczalnej** – synonim przeznaczenia dopuszczalnego,
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 10) **działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, usługową i handlową, określoną w przepisach odrębnych i szczególnych,
- 11) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody i zanieczyszczenie odpadami.

§ 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 1999 r. Nr 15, poz. 140),
- 4) ustawa z dnia 31 stycznia 1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (jednolity tekst Dz.U. z 1994 r. Nr 49, poz. 19, z późn. zm.),
- 5) ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 1997 r. Nr 133, poz. 885),
- 6) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.),
- 7) 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.),

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej
w Kostrzynie przy ul. Półwiejskiej.*

- 8) rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji. (Dz.U. Nr 93, poz. 589),
- 9) rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998r. w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko inwestycji nie zaliczonych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska, obiektów oraz robót zmieniających stosunki wodne. (Dz.U. Nr 93, poz. 590).

§ 4

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.
2. Zakres planu wynika z uchwały Nr VIII/64/99 z dnia 27 kwietnia 1999 r. Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Kostrzyn, terenu budownictwa jednorodzinnego na działce nr 2 w Kostrzynie.

Zgodnie z wyżej wymienioną uchwałą, planem ustala się:

- 1) Zasady zagospodarowania i przeznaczenia terenu pod w/w funkcję.
- 2) Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 3) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: system komunikacji i uzbrojenia.
- 4) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym również linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
- 5) Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane.
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenu, wynikające 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 całkowitej powierzchni około 0,2850 ha.
- 2) Obszar, o którym mowa w pkt. 1, znajduje się przy ul. Półwiejskiej w północno - zachodniej części Kostrzyna.

2. Granice obszaru objętego planem.

Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 6

1. Zasady zagospodarowania i przeznaczenia terenu pod w/w funkcję.

- 1) Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MJ**.
- 2) Na obszarze objętym planem ustala się działalność gospodarczą, jako przeznaczenie dopuszczalne w rozumieniu § 2 pkt. 7, przy zachowaniu warunków określonych w planie, w szczególności nie przekraczania na granicy nieruchomości dopuszczalnych wartości uciążliwości, określonych w przepisach.
- 3) Na całym obszarze planu obowiązują poniższe zasady zagospodarowania terenu:
 - a) Obsługę komunikacyjną zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – ustala się z ulicy Półwiejskiej,
 - b) Ustala się wyposażanie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych.
 - c) Na działkach, na których będzie prowadzona działalność gospodarcza, jako funkcja dopuszczalna, ustala się, że w ramach nieruchomości należy przewidzieć miejsca postojowe dla przyjezdnych.
 - d) Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów lub ich części z funkcji podstawowej na dopuszczalną, przy zachowaniu warunków określonych w uchwale oraz przepisów szczególnych i odrębnych.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

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

3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: system komunikacji i uzbrojenia.

1) Ustala się obsługę komunikacyjną nowo wydzielonych działek z istniejącej ulicy Półwiejskiej, przy zachowaniu następujących warunków:

- a) zjazdy na działki realizować przy zachowaniu warunków widoczności, oraz podstawowych parametrów przewidzianych w przepisach szczególnych i odrębnych.
- b) włączenie zjazdów z ulicy pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
- c) minimalną, przewidzianą w przepisach szerokość utwardzonego zjazdu;
- d) zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdu wzdłuż ulicy.

2) Ustala się realizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulicy Półwiejskiej, przy zachowaniu przepisów odrębnych i szczególnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:

- a) **kanalizacja sanitarna:** ustala się podłączenie do kanalizacji grawitacyjnej w ul. Półwiejskiej; dopuszcza się tymczasowo, tzn. do czasu realizacji w/w kanalizacji, możliwość gromadzenia ścieków sanitarnych w szczelnych zbiornikach;
- b) **zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych:** z sieci wodociągowej z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- c) **urządzenia elektroenergetyczne:** z istniejących stacji transformatorowych;
- d) **środki łączności:** z włączeniem do istniejącej kanalizacji telekomunikacyjnej;
- e) **sieć gazowa:** dopuszcza się podłączenie do sieci gazowej średniego ciśnienia zrealizowanej w liniach rozgraniczających ulicy Półwiejskiej;
- f) **inne elementy uzbrojenia:** na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.

4. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym również linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

- 1) Na obszarze objętym planem zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych i szczególnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:
- a) budynki mieszkalne wolno stojące, do II kondygnacji, realizowane jako budynki parterowe z poddaszem użytkowym;
 - b) dach spadzisty, o nachyleniu od 30° , pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;
 - c) budynki garażowe i gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane, dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
 - d) dopuszcza się realizację działalności gospodarczej wbudowanej w budynek mieszkalny lub dobudowanie do budynku mieszkalnego obiektu działalności gospodarczej, pod warunkiem zachowania ustaleń planu;
 - e) ustala się linię zabudowy: 7 m od granicy działki z ulicą Półwiejską;
 - f) powierzchnia zabudowy: min. 100 m^2 – max 180 m^2 , pod warunkiem nie przekraczania 25 % powierzchni działki; w przypadku realizacji jednego budynku na dwóch działkach ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy 250 m^2 ;

5. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące warunki podziału nieruchomości:

- działki nie mogą być mniejsze niż 600 m^2 ,
- działki po podziale muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
- granice będą poprowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do granicy sąsiadującej z drogą,
- dopuszcza się możliwość łączenia dwóch działek i lokalizacji na nich jednego budynku mieszkalnego, pod warunkiem zachowania ustaleń planu.

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

- 1) Na całym obszarze planu obowiązują poniższe zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się wyposażanie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów; unieszkodliwianie lub usuwanie odpadów z terenu nieruchomości winno odbywać się na zasadach w przepisach odrębnych i szczególnych;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie ażurowych ogrodzeń, o wysokości do **2 m**, pod warunkiem nie przekraczania linii rozgraniczających, granic nieruchomości oraz przy zachowaniu warunków określonych w przepisach szczególnych i odrębnych;
 - c) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektu lub ich części z funkcji podstawowej na dopuszczalną, przy zachowaniu warunków określonych w uchwale.
- 2) Ustala się, że uciążliwości dla środowiska, rozumiane zgodnie z § 2 pkt. 11, a wynikające z prowadzonej na nieruchomości działalności gospodarczej, nie będą występować poza jej granicami, tzn. nie przekroczą określonych w przepisach odrębnych i szczególnych wartości.
- 3) Zakazuje się 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

§ 7

Plan zachowuje ważność, jeśli:

1. nastąpi zmiana lub nowelizacja któregośkolwiek z wymienionych w § 3 przepisów odrębnych lub szczególnych chyba, że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu,
2. nastąpi zmiana wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej
w Kostrzynie przy ul. Półwiejskiej.*

§ 8

Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego przy ul. Półwiejskiej traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn, uchwalony przez Radę Miasta i Gminy Kostrzyn uchwałą Nr XXX/167/92 z dnia 3 listopada 1992r. (opubl. w Dz.Urz. Woj. Pozn. Nr 16, poz.148).

§ 9

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 10

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

- kl. IV a – o powierzchni 0,2850 ha,
na cele określone w uchwale.

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Kostrzynie.

§ 12

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.