

RADA MIEJSKA
GMINY KOSTRZYN

Uchwała Nr XXVIII/224/2001
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 24 kwietnia 2001r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu zabudowy usługowo - mieszkaniowej
przy ul. Mickiewicza w Kostrzynie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8. marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst z 1996r. Dz.U. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) oraz art. 10, ust. 1 i art. 26 ustawy z dnia 7. lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst z 1999r. 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 usługowo - mieszkaniowej przy ul. Mickiewicza w Kostrzynie.
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

Ilekroć 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 1:500 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) **teren** – 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 szczególnych i odrębnych,
- 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,
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zainwestowanej pod budynkami do powierzchni terenu, wyrażony w procentach.

§ 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 1985r. Nr 14, poz. 60, z późn. zm.),
- 2) ustawa z dnia 7. lipca 1994 r. Prawo budowlane. (Dz. U. z 1994r. Nr 89, poz. 414, z późn. zm.),
- 3) ustawa z dnia 31. stycznia 1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (jednolity tekst Dz. U. z 1994r. Nr 49, poz. 19, z późn. zm.),
- 4) ustawa z dnia 29. sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 1997r. Nr 133, poz. 885),
- 5) ustawa z dnia 3. lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U z 1995r. Nr 16, poz. 78, z późn. zm.),
- 6) ustawa z dnia 23. kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.),
- 7) rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14. grudnia 1994r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 140),
- 8) rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2. marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. (Dz. U. Nr 43, poz. 430),
- 9) 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),
- 10) 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

Przedmiot i zakres planu.

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.
2. Zgodnie z uchwałą Nr XX/159/2000 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 21 czerwca 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Kostrzynie, planem ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu oraz 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 urządzenia terenu, w tym również linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - 4) zasady i warunki geodezyjnego podziału terenu na działki,
 - 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe planu

§ 5

1. Obszar objęty planem.

- 1) Planem objęto obszar o całkowitej powierzchni 0,0386 ha.
- 2) Obszar, o którym mowa w pkt. 1, położony jest przy ul. Mickiewicza w Kostrzynie.

2. Granice obszaru objętego planem.

Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 6

1. Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

- 1) Na obszarze planu ustala się podstawowe przeznaczenie, teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **UM**.
- 2) Na obszarze planu ustala się działalność gospodarczą jako przeznaczenie dopuszczalne.
- 3) Linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania stanowi linia ciągła na rysunku planu.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

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

- a) **kanalizacja sanitarna**: z odpowiednim włączeniem do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) **kanalizacja deszczowa**: zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
- c) **zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych**: z sieci wodociągowej z wykorzystaniem komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- d) **urządzenia elektroenergetyczne**: z istniejących urządzeń energetycznych,
- e) **inne elementy uzbrojenia**: na warunkach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych.

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

- 1) Obsługę komunikacyjną: ustala się z istniejącej ul. Mickiewicza, przy zachowaniu przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
 - a) włączenie zjazdu z ulicy musi być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
 - b) zachować minimalną, przewidzianą w przepisach, szerokość utwardzonego zjazdu;
 - c) należy zapewnić ciągłość odwodnienia zjazdów wzdłuż ulicy;
 - d) przy zjazdach z ulicy zachować odpowiednie, przewidziane w przepisach szczególnych i odrębnych, pola widoczności;
 - e) pozostałe, nie wymienione wyżej, parametry realizować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz Polskimi Normami.
- 2) Na terenie oznaczonym symbolem **UM**, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:
 - a) ustala się wysokość zabudowy
 - dla części usługowej do III kondygnacji,
 - dla części mieszkalnej do II kondygnacji;

- b) przy lokalizowaniu budynków zastosować rozwiązania techniczne ograniczające negatywny wpływ drogi krajowej nr 2;
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy: ustala się zachowanie istniejącej linii zabudowy, jednak nie mniej niż 8 m od krawędzi jezdni;
- d) wskaźnik intensywności zabudowy: do 40% powierzchni działki;
- e) dopuszcza się możliwość zmiany funkcji na działalność usługową, pod warunkiem zachowania ustaleń planu;
- f) w ramach nieruchomości należy przewidzieć miejsca postojowe dla przyjezdnych.

4. Zasady i warunki geodezyjnego podziału terenu na działki budowlane.

Na obszarze objętym planem ustala się zakaz terenu na działki budowlane.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

- 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) Ustala się wyposażenie obszaru objętego planem w:
 - a) oznakowane pojemniki na nie segregowane odpady podobne do komunalnych;
 - b) oznakowane, szczelne i zamykane pojemniki na odpady, które podlegają utylizacji; odpady te muszą być gromadzone selektywnie.
- 3) Zakazuje się:
 - a) prowadzenia prac trwale 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.
- 4) Uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie objętym planem, działalnością gospodarczą, a powodowane np. przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne, promieniowanie i inne, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 7

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 wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

§ 8

Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowo - mieszkaniowej przy ul. Mickiewicza w Kostrzynie, traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyna, zatwierdzony uchwałą Rady Miasta i Gminy Kostrzyn Nr XXX/167/92 z dnia 3. listopada 1992r. (opubl. w Dz.Urz. Woj. Pozn. Nr 16, poz. 148), w granicach nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 644/1.

§ 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. 5, niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych: nieużytek o powierzchni 0,0386 ha, na cele określone w uchwale.

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu Gminy Kostrzyn.

§ 12

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN

mgr Paweł Iwański