

RADA MIEJSKA
GMINY KOSTRZYN

**Uchwała Nr XXVIII/225/2001
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 24. kwietnia 2001r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
zabudowy mieszkaniowo - usługowej, część działki nr 84/16,
przy ul. Kostrzyńskiej w Czerlejnii, gm. 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 mieszkaniowo - usługowej, część działki nr 84/16, przy ul. Kostrzyńskiej w Czerlejnii, gm. Kostrzyn, będący zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta i Gminy Kostrzyn Nr XXX/168/92 z dnia 3. listopada 1992r. (opubl. w Dz.Urz. Woj. Pozn. Nr 16, poz. 149).
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

Ilekcioć 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 1:1000 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 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/160/2000 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) linie rozgraniczające ulice,
 - 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
 - 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - 5) zasady i warunki geodezyjnego podziału terenu na działki budowlane.

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe planu

§ 5

1. Obszar objęty planem.

- 1) Planem objęto obszar o całkowitej powierzchni 0,80 ha.
- 2) Obszar, o którym mowa w pkt. 1, położony jest w miejscowości Czerlejno, gm. Kostrzyn.

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:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczony na rysunku symbolami MU;
 - b) ulica dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem KD.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne, działalność usługową, należy realizować zgodnie z § 2, ust. 7 i 10, przy zachowaniu uregulowań wynikających z przepisów szczególnych i odrębnych oraz postanowień planu.
- 3) Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania stanowi linia ciągła na rysunku planu.

2. Linie rozgraniczające ulic.

- 1) Linie rozgraniczające ulic przedstawiono na rysunku planu.
- 2) Na obszarze objętym planem wyznacza się ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku symbolem **KD**, dla której ustala się:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających – **10 m**;
 - b) jezdnię o utwardzonej nawierzchni i szerokości min. **6 m**;
 - c) dopuszcza się realizację chodnika o szerokości minimum **2,0 m**;
 - d) przy projektowaniu oraz realizacji nawierzchni zachować spadki podłużne i poprzeczne w oparciu o przepisy szczególne i odrębne, a także Polskie Normy;
 - e) przy zjazdach indywidualnych na poszczególne posesje oraz publicznych zachować odpowiednie, wynikające z przepisów szczególnych i odrębnych, pola widoczności;
 - f) włączenie zjazdów, o których mowa wyżej, do ulicy musi być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
 - g) zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdu wzdłuż ulicy.

3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

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

- a) **kanalizacja sanitarna**: z odpowiednim włączeniem do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się do czasu realizacji sieci, korzystanie ze szczelnego zbiornika bezodpływowego;
- 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; dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej po wcześniejszym uzyskaniu warunków technicznych i uzgodnieniu z energetyką;
- e) **inne elementy uzbrojenia**: na warunkach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych.

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

- 1) Obsługę komunikacyjną: ustala się z ciągu pieszo - jezdnego, **Kxx**, leżącego poza obszarem opracowania oraz ulicy dojazdowej, **KD**, przy zachowaniu przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
 - a) włączenie zjazdów z ulic musi być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
 - b) zachować minimalną, przewidzianą w przepisach, szerokość utwardzonego zjazdu;
 - c) 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 terenach oznaczonych symbolami **1MU** i **2MU**, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:
 - a) budynki mieszkalne wolno stojące, do II kondygnacji, realizowane jako budynki parterowe z poddaszem;
 - b) dach spadzisty, o nachyleniu od **30°**, pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;
 - c) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej jednak niż: **5 m** od linii rozgraniczających ulicy, **KD**, i ciągu, **Kxx**;
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: do **40 %** powierzchni działki;
 - e) dopuszcza się możliwość całkowitej zmiany funkcji na działalność usługową lub wbudowanie usług w budynek mieszkalny, dobudowanie do budynku mieszkalnego obiektu usługowego lub handlowego, pod warunkiem zachowania ustaleń planu;
 - f) w ramach nieruchomości należy przewidzieć miejsca postojowe dla przyjezdnych;
 - g) wzdłuż istniejącego cieków wodnych ustala się obudowę biologiczną poprzez realizację nasadzeń w trzech piętrach;
 - h) ustala się zakaz ustawiania ogrodzeń w sposób uniemożliwiający dostęp do rowów, w celu wykonania prac melioracyjno - konserwatorskich.

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

Na obszarze objętym planem ustala się następujące warunki podziału nieruchomości:

- a) wydzielone działki budowlane nie mogą być mniejsze niż 1000 m²,
- b) konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- c) granice muszą być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego.

§ 7

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

§ 8

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.

§ 9

Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej z funkcją usługową dla działki nr 84/16 w Czerlejnii, gm. Kostrzyn, traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn, zatwierdzony uchwałą Rady Miasta i Gminy Kostrzyn Nr XXX/168/92 z dnia 3. listopada 1992r. (opubl. w Dz.Urz. Woj. Pozn. Nr 16, poz. 149), w granicach obszaru objętego planem.

§ 10

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%.

§ 11

Zgodnie z art. 7 ustawy, o której mowa w § 3 pkt. 5, niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych:

- klasa III a - o powierzchni 0,4950 ha,
- klasa IV a - o powierzchni 0,3085 ha,

na cele określone w uchwale.

§ 12

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu Gminy Kostrzyn.

§ 13

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYŃ

mgr Radosław Iwanski