

Uchwała Nr III/11/2002
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 12 grudnia 2002r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów aktywizacji gospodarczej w Kostrzynie wraz z układem komunikacyjnym miasta.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Dz.U. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999r. Dz.U. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala, co następuje:

- § 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów aktywizacji gospodarczej w Kostrzynie wraz z układem komunikacyjnym miasta.
- § 2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.
- § 3. Integralną częścią planu jest rysunek, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

- § 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 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) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
 - 4) **funkcji terenu** - jest synonimem przeznaczenia podstawowego,
 - 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
 - 6) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
 - 7) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zainwestowanej do powierzchni terenu, wyrażony w procentach,
 - 8) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię jaką tworzą lica ścian budynków,
 - 9) **działalności gospodarczej** - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, usługową i handlową, ta ostatnia o powierzchni sprzedażowej poniżej 1000m².

§ 5. Użyte w planie określenia i nazewnictwo zostało zdefiniowane między innymi w następujących przepisach:

- 1) ustawa z dnia 21. marca 1985r. o drogach publicznych. (jednolity tekst Dz.U. z 2000r. Nr 71, poz. 838 z późn. zm.),
- 2) ustawa z dnia 7. lipca 1994r. Prawo budowlane. (jednolity tekst Dz.U. z 2000r. Nr 106, poz. 1126 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 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.),
- 5) 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.),
- 6) ustawa z dnia 27. kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62 poz. 627 z późn. zm.),
- 7) ustawa z dnia 27. kwietnia 2001r. o odpadach (Dz.U. Nr 62 poz. 628 z późn. zm.),
- 8) ustawa z dnia 27. lipca 2001r. o wprowadzeniu ustawy - Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 100 poz. 1085),
- 9) ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 1996 r. Nr 132, poz. 622, z późn. zm.),
- 10) ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. z 1991r. Nr 81, poz. 351, z późn. zm.),
- 11) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 3 listopada 1992 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z 1992 r. Nr 92, poz. 460),
- 12) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 22 stycznia 1993 r. w sprawie szczególnych zasad przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, ratownictwa technicznego, chemicznego i ekologicznego oraz warunków, którym powinny odpowiadać drogi pożarowe (Dz.U. z 1993 r. Nr 8, poz. 42).

§ 6. Przedmiot i zakres planu.

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem ze szczególnym uwzględnieniem nowego układu komunikacyjnego miasta.
2. W oparciu o uchwały Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn, pierwsza z dnia 9. grudnia 1997r. Nr XL/212/97 w sprawie dokonania zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyna, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta i Gminy Kostrzyn Nr XXX/167/92 z dnia 3.11.1992r. oraz drugą z dnia 27. kwietnia 1999r. Nr VIII/63/99 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, planem ustala się:
 - 1) Zasady zagospodarowania i przeznaczenia terenu.
 - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
 - 3) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: system komunikacji i transportu oraz uzbrojenia.
 - 4) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym również linie zabudowy, gabaryty obiektów wskaźniki intensywności zabudowy.

5) Zasady i warunki podziału terenów na działki.

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.

§ 7. Obszar objęty planem.

1. Planem objęto obszar o powierzchni około 101,00 ha.

2. Obszar, o których mowa w pkt. 1, dzieli się na trzy części: pierwsza położona jest na północ od drogi krajowej nr 2 Poznań - Warszawa, aż do ulicy Półwiejskiej, druga część położona jest na południe od drogi krajowej nr 2, aż do torów kolejowych, trzecia część położona jest na południe od torów kolejowych.

§ 8. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o których mowa w § 3, stanowią on granice zatwierdzenia.

Rozdział 2 **Zasady zagospodarowania i przeznaczenia terenu.**

§ 9. Na obszarze planu ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

a) działalność gospodarcza, tereny oznaczone na rysunku symbolem **AG**;

b) działalność gospodarcza z zabudową mieszkaniową, tereny oznaczone symbolem **AG/M**;

c) ulica główna, oznaczona na rysunku symbolem **KG**;

d) ulica zbiorcza, oznaczona na rysunku symbolem **KZ**;

e) ulice lokalne, oznaczone na rysunku symbolem **KL**;

f) ciąg pieszy, oznaczony na rysunku symbolem **Kx**;

g) teren przepompowni ścieków, oznaczony na rysunku symbolem **NO**;

h) tereny urządzeń elektroenergetycznych ze strefą potencjalnej uciążliwości, oznaczone na rysunku planu symbolem **EE15kV**;

i) stacje transformatorowe, tereny oznaczone symbolem **EE**;

j) teren przebiegu gazowej sieci średniego ciśnienia, ze strefą potencjalnej uciążliwości, oznaczony na rysunku symbolem **EG 100śr/C**.

§ 10. Poza granicami planu jest się droga główna ruchu przyspieszonego, znajdująca się w przebiegu drogi krajowej nr 2, oznaczona na rysunku symbolem **KGP(2)**, z wyłączeniem jednopoziomowego, skanalizowanego skrzyżowania, z sygnalizacją świetlną, o którym mowa w § 15.

- § 11. Dla terenów, których podstawowym przeznaczeniem jest działalność gospodarcza, ustala się zagospodarowanie terenu, w zależności od potrzeb, między innymi, w następujące obiekty:
- a) związane z prowadzoną działalnością,
 - b) budynki socjalno-biurowe,
 - c) drogi wewnętrzne, place manewrowe, parkingi i place postojowe,
 - d) zbiornik przeciwpożarowy,
 - e) instalacje i urządzenia techniczne,
 - f) zieleni.
- § 12. Dla terenów, których podstawowym przeznaczeniem jest działalności gospodarcza z zabudową mieszkaniową, ustala się zagospodarowanie terenu, w zależności od potrzeb, w następujące obiekty:
- a) związane z prowadzoną działalnością,
 - b) budynek mieszkalny,
 - c) drogi wewnętrzne, parkingi, w ilości niezbędnej dla prowadzonej działalności,
 - d) instalacje i urządzenia techniczne,
 - e) garaże i budynki gospodarcze przy zachowaniu jednorodnego charakteru architektonicznego z budynkiem mieszkalnym,
 - f) zieleni.

Rozdział 3

Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

- § 13. Linią ciągłą oznaczono na rysunku linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 4

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

- §14. Plan ustala zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 2.
- §15.1. Obsługę komunikacyjną z drogi krajowej nr 2 ustala się za pośrednictwem jednopoziomowego, skanalizowanego skrzyżowania zaopatrzonego w sygnalizację świetlną, dla którego ustala się realizację przy zachowaniu przepisów, a w szczególności warunków widoczności oraz następujących warunków:
- a) we wszystkich kierunkach wyznacza się osobne pasy ruchu dla skręcających w lewo i

osobne dla skręcających w prawo;

- b) na drodze z pierwszeństwem przejazdu oraz na drodze podporządkowanej szerokość pasa do jazdy na wprost, taka jak pasa ruchu;
 - c) przy projektowaniu i realizacji pasów do skręcania na lewo zachować warunki wynikające z przepisów, dotyczy to między innymi długości odcinka przyspieszenia, który nie może być krótszy niż 100m, a także długości odcinka zmiany pasa ruchu, który nie może być krótszy niż 50m;
 - d) przy projektowaniu i realizacji pasów do skręcania na prawo zastosować wymagania wynikające z przepisów, w tym promień łuku, szerokość pasa oraz długość odcinka włączenia do ruchu;
 - e) utrzymuje się istniejący, południowy zjazd z drogi krajowej, w kierunku Kostrzyna.
2. Plan dopuszcza realizację skrzyżowania inaczej niż pokazano to na rysunku, jeżeli będzie to wynikało z aktualnych potrzeb oraz obowiązujących przepisów.

§16.1. Plan ustala połączenie drogi krajowej nr 2 z drogą wojewódzką, z drogą powiatową oraz ulicami lokalnymi za pomocą średniego ronda, dla którego ustala się:

- a) minimalną średnicę wyspy środkowej ronda 30m;
 - b) minimum dwa pasy ruchu na rondzie;
 - c) szerokości pasów ruchu zgodne z przepisami.
2. Plan dopuszcza zastosowanie innego rozwiązania, jeżeli będą za tym przemawiały aktualne warunki.

§17. Dla ulicy głównej **KG** ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: **22m**;
- b) jezdnię o szerokości min. **7 m**;
- c) nośność nawierzchni nie mniejsza niż 100 kN/oś;
- d) inne parametry techniczne i konstrukcyjne w oparciu o przepisy szczególne i Polskie Normy;
- e) dwustronny chodnik;
- f) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych;
- g) zakazuje się lokalizacji parkingów w liniach rozgraniczających ulicy;
- h) zakaz wykonywania indywidualnych zjazdów;
- i) połączenie komunikacyjne poprzez utworzone drogi wewnętrzne i włączone do ulicy KG, w miejscach uzgodnionych z właścicielem drogi;
- j) zakaz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z funkcją komunikacyjną drogi w pasie drogowym; zakaz nie dotyczy infrastruktury podziemnej.

§18.1. Dla ulicy zbiorczej **KZ** ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: **20m**, przy czym na odcinku pomiędzy ulicą 4KL a drogą KGP(2): **30m**,
- b) jezdnię o szerokości min. **7 m**;
- c) nośność nawierzchni nie mniejsza niż **80 kN/oś**;
- d) spadki podłużne i poprzeczne oraz budowa nawierzchni w oparciu o przepisy i Polskie Normy;
- e) dwustronny chodnik;
- f) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych;
- g) zakazuje się lokalizacji parkingów.

2. Planem ustala się rezerwację terenu pod docelową szerokość ulicy zbiorczej, **KZ**.

- a) powstałe w ten sposób pasy terenu do czasu realizacji ulicy pozostają w dotychczasowym użytkowaniu,
- b) ustala się na nich zakaz zabudowy, w tym ustawiania ogrodzeń;
- c) tymczasowo dopuszcza się realizację miejsc postojowych.

§19. Ustala się obsługę komunikacyjną z ulicy głównej **KG** i ulicy zbiorczej, **KZ**, przy zachowaniu przepisów oraz następujących warunków:

- 1) możliwość wykonania zjazdu publicznego uzgodnić z zarządcą drogi.
- 2) dla działek narożnych ustala się lokalizację zjazdu z ulicy niższej kategorii lub drogi wewnętrznej.
- 3) Ustala się obowiązek zachowania odpowiedniej, przewidzianej przepisami, odległości pomiędzy zjazdami oraz zjazdami i skrzyżowaniami.

§20.1. Obsługę komunikacyjną terenów wyznaczonych w planie ustala się z istniejących ulic i nowoprojektowanych ulic lokalnych, **KL**, dla których ustala się następujące szerokości w liniach rozgraniczających:

- a) **20m** dla ulic oznaczonych symbolami: 4KL i 16KL;
- b) **18m** dla ulicy oznaczonej symbolem: 3KL;
- c) **15m** dla ulic oznaczonych symbolami: 1KL, 2KL, 5KL, 6KL i 10KL;
- d) **12m** dla ulic oznaczonych symbolami: 7KL, 9KL, 11KL, 14KL i 15KL, zastrzeżeniem § 21;
- e) **10m** dla ulic oznaczonych symbolami: 8KL, 12KL i 13KL.

2. Plan przewiduje odpowiednie, zgodne z przepisami poszerzenie ulic lokalnych na łukach oraz na skrzyżowaniach.

§21.1. Plan dopuszcza zamianę ulic **9KL** i **14KL** na drogi wewnętrzne, jeżeli tereny **14AG**

i **15AG** będą należały do jednego właściciela.

2. Plan dopuszcza rezygnację z realizacji obu ulic jeżeli będzie to związane z przeniesieniem istniejącej infrastruktury technicznej, dla której ustala się:
 - a) przeniesienie wzdłuż południowej granicy działki,
 - b) zakaz lokalizowania na niej obiektów kubaturowych.
3. Plan dopuszcza zamianę ulicy **2KL** na drogi wewnętrzne, jeżeli na terenach **1AG** i **4AG** oraz **2AG** i **5AG** będą realizowane inwestycje wymagające dużych powierzchni, zajmujących odpowiednio wskazane tereny.

§22. Plan dopuszcza przedłużenie ulicy lokalnej **7KL** do ulicy **16KL**.

§23. Dla wszystkich ulic lokalnych, **KL**, ustala się:

- a) jezdnię o szerokości min. **6m**;
- b) nośność nawierzchni nie mniejsza niż 80 kN/oś;
- c) spadki podłużne i poprzeczne oraz budowa nawierzchni w oparciu o przepisy i Polskie Normy;
- d) dopuszcza się dwustronny chodnik;
- e) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych;
- f) w liniach rozgraniczających ulic lokalnych, dopuszcza się lokalizację parkingów poza trójkątami widoczności na skrzyżowaniach i na zjazdach.

§24. Dla ulic lokalnych, zbiorczej i głównej ustala się następujące warunki dla zjazdów publicznych i indywidualnych, z zastrzeżeniem §17 litery h, i:

- a) włączenia zjazdów z ulic pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
- b) należy zachować minimalne, przewidziane w przepisach, szerokości utwardzonych zjazdów indywidualnych i publicznych;
- c) należy zapewnić ciągłość odwodnienia zjazdów wzdłuż ulicy;
- d) przy zjazdach z ulic zachować odpowiednie, przewidziane w przepisach, pola widoczności;
- e) pozostałe, nie wymienione wyżej, parametry realizować zgodnie z przepisami.

§25. Plan ustala realizację ciągu pieszego po śladzie istniejącej po północnej stronie drogi krajowej jezdni, dopuszcza się realizację w ramach ciągu pieszo-jezdnego ścieżki rowerowej.

§26. Ustala się realizację infrastruktury technicznej, przy zachowaniu przepisów, Polskich Norm oraz następujących warunków:

- 1) **Kanalizacja sanitarna:** do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Plan dopuszcza tymczasowo, tzn. do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych.
- 2) **Kanalizacja deszczowa:** z dróg i parkingów lokalna sieć kanalizacyjna do zbiornika ppoż., po wcześniejszym podczyszczeniu w urządzeniach zrealizowanych na terenach zieleni, bądź na terenach komunikacyjnych, z dachów do chłonnych studzienek. W przypadku gdy na terenie AG lokalizowana będzie inwestycja lub prowadzona działalność nieść będzie ze sobą możliwość wystąpienia w wodach deszczowych związków ropopochodnych, lub innych niepożądanych, a określonych w przepisach, zastosować odpowiednie zabezpieczenia techniczne przed odprowadzeniem wód deszczowych do odbiornika; zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości.
- 3) **Zaopatrzenie w wodę:** z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę.
- 4) **Zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych:** z sieci wodociągowej oraz ze zbiorników przeciwpożarowych otwartych lub zamkniętych zrealizowanych na terenach zieleni lub pod terenami komunikacji.
- 5) **Urządzenia elektroenergetyczne:** na obszarze planu wyznacza się tereny stacji transformatorowych, EE:
 - a) Plan dopuszcza zmianę lokalizacji trafostacji po uzyskaniu warunków z energetyki, a teren oznaczony w planie jako EE przeznaczyć pod zagospodarowanie zgodne z funkcją wyznaczoną na sąsiednim terenie; miejscem wskazanym na lokalizację trafostacji jest sąsiedztwo linii SN 15kV.
 - b) Plan dopuszcza podłączenie do istniejących poza obszarem opracowania stacji transformatorowych.
 - c) Jeżeli wzrośnie zapotrzebowanie na energię, plan dopuszcza realizację na terenie AG, stacji transformatorowej, po uzgodnieniu z energetyką i uzyskaniu warunków technicznych.
 - d) Plan dopuszcza możliwość kablowania linii 15kV, przeprowadzenie kabla w liniach rozgraniczający przyległych ulic, jeśli będzie niemożliwe, to wzdłuż granic nieruchomości.
- 6) **Sieć gazowa:** ustala się zachowanie stref kontrolowanych od sieci średniego ciśnienia, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, trasa gazociągu oraz armatura winny być trwale oznakowane na terenie,
- 7) **Środki łączności:** z włączeniem do istniejącej i nowo realizowanej kanalizacji telekomunikacyjnej.

- 8) **Zaopatrzenie w ciepło:** przy ogrzewaniu budynków zastosować źródła energii o ograniczonej emisji, a także wykorzystać niekonwencjonalne i odnawialne źródła energii.
- 9) **Inne elementy uzbrojenia:** na warunkach określonych w przepisach.

Rozdział 5

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

§27. Ustala się, że na terenach działalności gospodarczej, **AG** zabudowę oraz urządzenie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów oraz następujących warunków:

- 1) Ustala się zakaz zabudowy mieszkaniowej.
- 2) Ustala się realizację obiektów kubaturowych o wysokości: do IV kondygnacji lub do 12m licząc od okapu do powierzchni terenu;
- 3) Ustala się realizację dróg wewnętrznych, miejsc postojowych o nawierzchni utwardzonej przy zapewnieniu niezbędnej ilości miejsc postojowych na własnej działce, przy czym:
 - a) konstrukcja nawierzchni stanowisk postojowych musi charakteryzować się odpowiednią nośnością, trwałością, równością i odpornością na deformacje spowodowane punktowymi obciążeniami statycznymi,
 - b) stanowiska postojowe zaprojektować i wykonać zgodnie z wymogami przepisów.
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się:
 - a) **50m** i **70m** od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 2, dla jedno i wielokondygnacyjnej zabudowy, przeznaczonej na stały pobyt ludzi i użyteczności publicznej oraz **25m** dla pozostałej zabudowy;
 - b) **20m** od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy głównej, KG, dla zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi oraz poza strefą uciążliwości ulicy KG, a dla pozostałych obiektów **8m**,
 - c) **15m** od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy zbiorczej, KZ, dla zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
 - d) **5m** od linii rozgraniczających ulic KL,
- 5) Wskaźnik intensywności zabudowy ustala się: **do 60 %** powierzchni działki oraz zagospodarowanie zielenią: **od 25 %**;

§28. Na terenach działalności gospodarczej, oznaczonych symbolami **9AG, 10AG, 11AG, i 12AG** ustala się następujące warunki zabudowy:

- 1) Utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, a tym samym dopuszcza się jej modernizację i rozbudowę. Zakazuje się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

- 2) Dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji ogrodniczej, a tym samym dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących obiektów.
 - 3) Ustala się realizację obiektów kubaturowych o wysokości: do III kondygnacji lub do 10m licząc od okapu do powierzchni terenu;
2. Pozostałe elementy, jak w § 27.

§29. Przy zachowaniu przepisów plan dopuszcza realizację bocznic kolejowych na terenach przylegających do torów kolejowych, po uzgodnieniu z właściwą jednostką.

§30.1. Plan utrzymuje istniejącą na terenie **8AG**, stację paliw.

2. Dopuszcza się realizację na tym terenie obiektów i urządzeń związanych z obsługą komunikacji i podróży, przy zachowaniu przepisów oraz następujących warunków:
 - 1) Ustala się realizację obiektów kubaturowych o wysokości: do III kondygnacji lub do 10m licząc od okapu do powierzchni terenu;
 - 2) Pozostałe elementy, jak w § 27.
 - 3) Ustala się obsługę komunikacyjną z ulicy Poznańskiej. Ustala się zakaz bezpośredniego zjazdu z drogi krajowej oraz ze skrzyżowania z tą drogą, o którym mowa w §§15 i 16.

§31.1. Ustala się, że na terenach działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową, **AG/M** zabudowę oraz urządzenie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów oraz następujących warunków: zabudowa mieszkaniowa i zabudowa z działalnością gospodarczą mogą być realizowane w jednej bryle, jednak nie może ona być wyższa niż zostało to określone w § 30 ust. 2 pkt. 1.

2. Na terenach położonych wzdłuż ul. Półwiejskiej (**1AG/M**, **2AG/M**, **3AG/M** i **4AG/M**) ustala się dla budynków mieszkalnych dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu do **45°**; dopuszcza się realizację dominant.
3. Na pozostałych terenach (**5AG/M** i **6AG/M**) dopuszcza się dachy płaskie.
4. Wskaźnik intensywności zabudowy ustala się: do **50%** powierzchni działki oraz zagospodarowanie zielenią: od **25%**.
5. Pozostałe elementy, jak w § 27.

Rozdział 6

Zasady i warunki podziału terenów na działki.

§32. Dla terenu objętego planem ustala się następujące warunki podziału nieruchomości:

1. Na terenach **AG** powstałe po podziale działki nie mogą być mniejsze niż: **3000m²**.
2. Na terenach **AG/M** powstałe po podziale działki nie mogą być mniejsze niż: **1000m²**.
3. Wyznaczone działki muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, a granice

będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego.

Rozdział 7

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

- §33. 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 gromadzenie odpadów i odprowadzanie ścieków.
- §34. Na obszarze objętym planem ustala się wyposażenie każdej nowo wydzielonej nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- §35. Zakazuje się:
- 1) prowadzenia prac trwale naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne;
 - 2) lokalizacji inwestycji i obiektów zaklasyfikowanych jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, wymagające obowiązkowego sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.
- §36. Uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie objętym planem, działalnością, a powodowane np. przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne, promieniowanie i inne, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące.
- §37. Oświetlenie wszelkich obiektów zrealizowanych na obszarze planu nie może wpływać ujemnie na bezpieczeństwo ruchu na drodze krajowej, a także na pozostałych drogach, a w szczególności nie powinno powodować ośnienia lub dezorientacji użytkowników ruchu.
- §38. W części terenów przylegających do drogi krajowej oraz torów kolejowych, pod warunkiem nie przekraczania linii rozgraniczających oraz przepisów, dopuszcza się realizację:
- 1) pełnego ogrodzenia, o wysokości do 3 m, z obudową biologiczną;
 - 2) pasa zieleni, przy czym nasadzenia należy realizować w trzech piętrach, tak by roślinność tworzyła zwarty pas zieleni;
 - 3) ekranu akustycznego, wału ochronnego lub innego zabezpieczenia chroniącego przed uciążliwościami wywołanymi ruchem pojazdów samochodowych.

§39. Do czasu skablowania linii energetycznej 15kV, ustala się zakaz zabudowy obiektami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w odległościach mniejszych niż 5,05m od linii, dopuszcza się zmianę powyższej odległości, o ile będzie to wynikało z przepisów.

Rozdział 8 **Przepisy końcowe**

§40. Plan zachowuje ważność, również wtedy jeśli nastąpi zmiana lub nowelizacja któregośkolwiek z wymienionych w § 3 przepisów, chyba że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu.

§41. Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów aktywizacji gospodarczej w Kostrzynie wraz z układem komunikacyjnym miasta, 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 § 8.

§42. 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%.

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

- rola kl.IIIa	- pow. 1,6261ha;
- rola kl.IIIb	- pow. 9,7655ha;
- rola kl.III pastwisko	- pow. 1,3209ha;
- rola kl.IV pastwisko	- pow. 1,0382ha;
- rola kl.IVa	- pow. 59,6758ha;
- rola kl.IVa sad	- pow. 1,3095ha;
- rola kl.IVb	- pow. 13,4279ha;
- rola kl.V	- pow. 5,3654ha;

na cele określone w uchwale.

§44. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

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