

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu aktywizacji gospodarczej w Iwnie, działka nr 72/4, gm. Kostrzyn.**

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 142 z 2001 r., poz. 1591z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999 r. Dz.U. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwała, co następuje:

- § 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej w Iwnie, działka 72/4, gm. Kostrzyn.
- § 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) ustawa z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (jednolity tekst z 2000r. Dz.U. Nr 100 poz. 1086 z późn. zm.),
- 4) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 15 kwietnia 1999r. w sprawie ochrony znaków geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych (Dz.U. Nr 45 poz. 454 z późn. zm.),
- 5) 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),
- 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.),
- 8) ustawa z dnia 27. kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62 poz. 627 z późn. zm.),
- 9) ustawa z dnia 27. kwietnia 2001r. o odpadach (Dz.U. Nr 62 poz. 628 z późn. zm.),
- 10) 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),
- 11) 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.),
- 12) ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. z 1991r. Nr 81, poz. 351, z późn. zm.),
- 13) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 3 listopada 1992r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z 1992 r. Nr 92, poz. 460),
- 14) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 22 stycznia 1993r. 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.



2. W oparciu o uchwałę Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 3. lipca 2001r. Nr XXX/241/2001 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Iwnie - zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn, planem ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) linie rozgraniczające place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
 - 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
 - 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym również linie zabudowy, gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,
 - 5) zasady i warunki geodezyjnego podziału terenu na działki,
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające 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 1,9438 ha.
2. Obszar, o którym mowa w pkt. 1, położony jest w Iwnie, przy wschodniej granicy administracyjnej miasta Kostrzyna, w rejonie ulicy Wrzesińskiej.

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

Rozdział 2
Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach
lub różnych zasadach zagospodarowania

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

- 1) działalność gospodarcza, tereny oznaczone na rysunku symbolem **AG**,
- 2) tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem **KP**,
- 3) ulica dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD**,
- 4) ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem **Kxx**,



- 5) korytarz istniejącej linii elektroenergetycznej.
- § 10. Dla terenów AG ustala się zagospodarowanie terenu, w zależności od potrzeb, między innymi w następujące obiekty:
- 1) związane z prowadzoną działalnością,
 - 2) budynki socjalno-biurowe,
 - 3) drogi wewnętrzne, place manewrowe, parkingi,
 - 4) instalacje i urządzenia techniczne,
 - 5) zieleń.
- § 11. Linia ciągłą oznaczono na rysunku linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale.
- § 12. Zgodnie z art. 7 ustawy, o której mowa w § 5 ust. 7, niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych klasy IV a o powierzchni 1,9438 ha, na cele określone w uchwale.

Rozdział 3

Linie rozgraniczające place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi

- § 13. Linie rozgraniczające ulicy dojazdowej oraz ciągu pieszo - jezdni wraz z urządzeniami pomocniczymi przedstawiono na rysunku, zgodnie z § 11.
- § 14. Na obszarze objętym planem wyznacza się ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KD**, dla której ustala się:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: **12m**,
 - 2) jezdnię o utwardzonej nawierzchni i szerokości min. **6m**,
 - 3) nośność nawierzchni nie mniejsza niż 80 kN/oś;
 - 4) przy projektowaniu oraz realizacji nawierzchni zachować spadki podłużne i poprzeczne w oparciu o przepisy, a także Polskie Normy,
 - 5) przy zjazdach publicznych oraz indywidualnych na poszczególne posesje zachować odpowiednie, wynikające z przepisów, pola widoczności,
 - 6) włączenie zjazdów, o których mowa wyżej, do ulic musi być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - 7) utwardzone zjazdy o minimalnej szerokości: 3,5m,
 - 8) zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdu wzdłuż ulicy,



- § 15. Na obszarze objętym planem wyznacza się ciąg pieszo-jezdny, **Kxx**, dla którego ustala się:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: **6m**,
 - 2) realizację pieszo - jezdni,
 - 3) przy projektowaniu oraz realizacji zachować zjazdy, pola widoczności oraz spadki podłużne i poprzeczne w oparciu o przepisy, a także Polskie Normy.
- § 16. 1. Plan dopuszcza zamianę ulicy **KD** i ciągu **Kxx** na drogi wewnętrzne, jeżeli teren objęty planem, będzie zagospodarowany jedną inwestycją i będzie należał do jednego właściciela.
2. Przebieg dróg wewnętrznych, o których mowa wyżej, może być inny niż to zostało pokazane na rysunku, w zależności od potrzeb związanych z zagospodarowaniem daną inwestycją.
- § 17. W liniach rozgraniczających ulicy dojazdowej oraz ciągu pieszo-jezdnego dopuszcza się wyznaczanie ścieżek rowerowych.

Rozdział 4 **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej** **oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury**

- §18. Plan ustala zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 2.
- §19. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z przedłużenia ulicy Wrzesińskiej, jako ulicy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **01KZ ½**, leżącej poza granicami opracowania, oraz ulicy dojazdowej, **KD**, przy zachowaniu przepisów i Polskich Norm.
- § 20. Ustala się realizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulicy dojazdowej i ciągu pieszo-jezdnego, przy zachowaniu przepisów, Polskich Norm oraz następujących warunków:
- 1) **kanalizacja sanitarna**: do miejskiej sieci kanalizacyjnej, poprzez wyznaczoną poza granicami opracowania, przepompownię ścieków,
 - 2) **kanalizacja deszczowa**:
 - a) z dróg i parkingów do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej,



- b) plan dopuszcza odprowadzenie wód deszczowych do pobliskiego rowu po wcześniejszym podczyszczeniu w odpowiednich urządzeniach,
 - c) z dachów do chłonnych studzienek,
 - d) 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,
 - e) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,
- 3) **zaopatrzenie w wodę, w tym do celów ppoż.:** z sieci wodociągowej,
- 4) **urządzenia elektroenergetyczne:**
- a) z istniejącej w sąsiedztwie, poza granicami opracowania, stacji transformatorowej,
 - b) jeżeli wzrośnie zapotrzebowanie na energię, plan dopuszcza realizację na terenie AG, stacji transformatorowej, po uzgodnieniu z energetyką i uzyskaniu warunków technicznych,
 - c) zakaz lokalizowania obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, w sąsiedztwie istniejącej, napowietrznej linii energetycznej, dla której wyznaczony został na rysunku planu korytarz, odpowiadający strefie potencjalnych uciążliwości związanych z oddziaływaniem elektromagnetycznym,
- 5) **środki łączności:** z włączeniem do istniejącej kanalizacji telekomunikacyjnej, plan dopuszcza realizację nowej sieci telekomunikacyjnej,
- 6) **zaopatrzenie w energię i w ciepło:** przy ogrzewaniu budynków i do celów technologicznych zastosować źródła energii o ograniczonej emisji, plan dopuszcza wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii,
- 7) **inne elementy uzbrojenia:** na warunkach określonych w przepisach.

Rozdział 5

Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy, gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy

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

- 1) ustala się realizację obiektów kubaturowych o wysokości: do IV kondygnacji lub do 12m licząc od okapu do powierzchni terenu,
- 2) 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,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się:
 - a) od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 2, **50m** dla jedno i **70m** dla wielokondygnacyjnej zabudowy, przeznaczonej na stały pobyt ludzi i użyteczności publicznej oraz **25m** dla pozostałej zabudowy,
 - b) **6m** od linii rozgraniczających ulicy KD i ciągu Kxx,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się: **do 60%** powierzchni działki oraz zagospodarowanie zielenią: **od 25%**.

- § 22. 1. Istniejąca na terenie 2AG budowla triangulacyjna podlega ochronie.
2. Ustala się zakaz wykonywania prac, które doprowadziłyby do zniszczenia, uszkodzenia lub przemieszczenia powyższej budowli.
 3. Przy zagospodarowaniu działki uwzględnić określone przez Starostę konieczne warunki zabezpieczające dla w/w budowli.

- § 23. 1. Na terenach parkingów, **KP** ustala się realizację miejsc postojowych o nawierzchni utwardzonej, ponad to konstrukcja nawierzchni stanowisk postojowych musi charakteryzować się odpowiednią nośnością, trwałością, równością i odpornością na deformacje spowodowane punktowymi obciążeniami statycznymi, stanowiska postojowe zaprojektować i wykonać zgodnie z wymogami przepisów.
2. Plan dopuszcza łączenie funkcji: KP i AG w ramach jednej działki.

- § 24. 1. Na terenie objętym planem ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
2. Plan dopuszcza realizację pełnego ogrodzenia z obudową biologiczną, pełniącego zarazem funkcję bariery dźwiękochłonnej.



Rozdział 6

Zasady i warunki geodezyjnego podziału terenu na działki

- § 25. Dla terenu objętego planem ustala się następujące warunki podziału nieruchomości:
- 1) wydzielenie działek zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) dopuszcza się zmiany powierzchni i układu granic, które mają charakter postulowany, jednak powstałe po podziale nieruchomości:
 - a) nie mogą być mniejsze niż: **1500m²**,
 - b) muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
 - c) granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - 3) dopuszcza się, o ile zajdzie taka potrzeba, łączenie działek, pod warunkiem, że będą zachowane warunki określone w przepisach oraz ustalenia planu,
 - 4) dopuszcza się realizację jednej inwestycji na obszarze objętym planem, przy zachowaniu przepisów oraz postanowień planu, w tym przypadku wydzielona w planie ulica dojazdowa, KD, będzie miała charakter drogi wewnętrznej.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych

- § 26. 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.
- § 27. Na obszarze objętym planem ustala się wyposażenie w:
- 1) miejsca zbierania odpadów,
 - 2) oznakowane pojemniki na nie segregowane odpady,
 - 3) oznakowane, szczelne i zamykane pojemniki na odpady, które podlegają utylizacji; odpady te muszą być zbierane selektywnie.
- § 28. Zakazuje się:
- 1) prowadzenia prac trwale naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne;
 - 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wyma-



gających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, wymienianych w przepisach.

- § 29. 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.
- § 30. 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.

Rozdział 8 Przepisy końcowe

- § 31. Plan zachowuje ważność, również wtedy jeśli:
- 1) nastąpi zmiana lub nowelizacja któregośkolwiek z wymienionych w § 3 przepisów, chyba że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu;
 - 2) nastąpi zmiana wymienionego w planie numeru ewidencyjnego działki.
- § 32. Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej w Iwnie, działka 72/4, gm. Kostrzyn Wlkp., 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, o którym mowa w §§ 7i 8.
- § 33. 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 %.
- § 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.
- § 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.