

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i działalności gospodarczej w KOSTRZYNIE rejon ul. Kórnickiej, Grunwaldzkiej i PKP

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 Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) oraz art 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r.)

Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala,

co następuje:

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i działalności gospodarczej w KOSTRZYNIE rej. ul. Kórnickiej, Grunwaldzkiej i PKP, będący zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyna zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta i Gminy Kostrzyn Nr XXX/167/92 z dnia 3 listopada 1992 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Poznańskiego Nr 16 poz. 148 z 1992 r.) oraz zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rej. ulicy Kórnickiej w Kostrzynie zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXXVIII/191/97 z dnia 5 września 1997 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Poznańskiego nr 20, poz. 167 z 1997 r.).

Mieczysław Ruciński

§ 2

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 1 opracowany jest na mapie zasadniczej dla obszaru o powierzchni 4,5 ha.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami MU,
 - 2) tereny działalności gospodarczej oznaczone na rysunku planu symbolami AG,
 - 3) tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolem KD,
 - 4) pas terenu pod liniowe urządzenia infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem IT,
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Obowiązującymi ustaleniami planu są:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych od strony kolei.

§ 5

Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 ust. 2 uchwały.
2. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn,
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 do niniejszej uchwały,
5. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, określone symbolem
6. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.



7. przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcie wymienione w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r., w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko – Dz. U. Nr 179 z dnia 29 października 2002 r.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 6

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej z funkcją usługową, oznaczone na rysunku planu symbolami MU. Dopuszcza się zlokalizowanie na terenach MU funkcji usługowej bez funkcji mieszkaniowej oraz prowadzenie działalności usługowej w budynkach mieszkalnych. Usługi nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu § 2 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) oprócz nieprzekraczalnej linii zabudowy ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy budynków mieszkalnych od strony kolei. Odległości linii zabudowy budynków mieszkalnych zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) obiekty przeznaczenia podstawowego muszą przestrzegać odległości zabudowy od przewodów infrastruktury technicznej wynikające z obowiązujących przepisów,
 - 3) budynki usługowe zlokalizować jako wolnostojące, jako dobudowane do budynków mieszkalnych lub na granicy działek,
 - 4) budynki gospodarcze lub garaże zlokalizować jako wolnostojące, jako dobudowane do budynków mieszkalnych lub na granicy działek,
 - 5) powierzchnia zabudowy działki nie może przekraczać 50 % całkowitego jej obszaru,
 - 6) budynki mieszkalne powinny posiadać następującą formę:
 - a) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu od 20° do 45° kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę,
 - b) wysokość zabudowy: maksymalna do 11,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu; dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe,
 - 7) budynki usługowe o wysokości 1 kondygnacji plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe z dachami nawiązującymi do dachów budynków mieszkalnych,



- 8) budynki gospodarcze lub garaże o maksymalnej wysokości do 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- 9) na terenie działki należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów pracowników i klientów usług,
- 10) dla zagwarantowania właściwych standardów akustycznych ustala się, że dopuszczalne poziomy hałasu na terenach o których mowa w ust. 1 winny być zgodne z przepisami obowiązującymi w tym zakresie. Ze względu na uciążliwość linii kolejowej noworealizowana zabudowa związana z pobytem ludzi wymaga zapewnienia izolacji akustycznej przegród w budynkach z uwzględnieniem norm z dziedziny akustyki budowlanej.

§ 7

1. Ustala się tereny działalności gospodarczej oznaczone na rysunku planu symbolami AG z podstawowym przeznaczeniem pod zakłady usługowo-produkcyjne, rzemieślnicze, składy, magazyny. Przeznaczenie dopuszczalne mogą stanowić:
 - 1) funkcja mieszkaniowa dla właściciela lub zarządcy terenu,
 - 2) usługi komercyjne,
 - 3) ulica dojazdowa KD, zgodnie z wrysowaną na rysunku planu dopuszczalną linią rozgraniczającą,
 - 4) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Tereny wymienione w ust. 1 można dzielić na mniejsze pod warunkiem zabezpieczenia szerokości frontu działki co najmniej 25 m oraz bezpośredniego wjazdu z podzielonych działek na drogę publiczną.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki architektoniczne:
 - 1) oprócz nieprzekraczalnej linii zabudowy ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy budynków mieszkalnych od strony kolei. Odległość linii zabudowy budynków mieszkalnych zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) obiekty przeznaczenia podstawowego muszą spełniać następujące warunki:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku do 12 m. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne, ale nie przekraczające wysokości 50 m n.p.t.,
 - b) przestrzegać odległości zabudowy od przewodów infrastruktury technicznej, w tym należy zachować strefę techniczną od gazociągu, wynikające z obowiązujących przepisów,



- 3) funkcja mieszkaniowa, o której mowa w ust. 1 pkt 1 może być realizowana przy zachowaniu warunków określonych w § 6 ust 2 pkt 6 lit. a, b i pkt.10.
 - 4) parkowanie samochodów pracowników i klientów należy zabezpieczyć na terenie działki,
 - 5) należy dążyć do stosowania przepuszczalnych ażurowych nawierzchni dla parkingów, placów składowych w celu zmniejszenia uszczelnienia terenu,
 - 6) należy wprowadzać drzewa i krzewy na teren działki.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:
- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w § 2 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów o którym mowa w § 5 pkt 7,
 - 2) ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez obiekty o których mowa w ust. 1 nie może wykraczać poza teren lokalizacji działki.
 - 3) dla inwestycji, które potencjalnie mogą stanowić zagrożenie dla środowiska grunto-wo-wodnego, należy wykonać dokumentację hydrologiczną w celu określenia warunków hydrogeologicznych,
 - 4) dla zagwarantowania właściwych standardów akustycznych ustala się, że dopuszczalne poziomy hałasu na terenie objętym planem winny być zgodne z przepisami obowiązującymi w tym zakresie.

§ 8

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z:
 - 1) istniejących ulic: Grunwaldzkiej (KL), Żeromskiego (KL) i Wiosny Ludów (KL). Ulicę Wiosny Ludów na odcinku 70 m przedłuża się w kierunku ul. Kórnickiej (KDW434),
 - 2) projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających z poszerzeniem w miejscach nawrotu.
2. Ustala się zakaz indywidualnych podłączeń do ulicy Kórnickiej.
3. Istnieje możliwość uzupełnienia sieci ulic KD kosztem terenów AG, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Narożne ścieżka działek na skrzyżowaniu ulic zgodnie z rysunkiem planu ale nie mniejsze niż 5 m x 5 m.



§ 9

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę obiekty kubaturowe podłączyć do miejskiej sieci wodociągowej.
2. Odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej rozdzielczej odprowadzającej ścieki do kolektora. Do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych na działce.
3. Jakość odprowadzanych ścieków należy uzgodnić z eksploatującym oczyszczalnię do której ścieki będą odprowadzane.
4. Ścieki opadowe zagospodarować zgodnie z przepisami ochrony środowiska.
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło preferuje się lokalne źródła opalane paliwami ekologicznymi.
6. Zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej. W przypadku wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się, zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 4 lokalizację trafostacji na terenach objętych ww. ustaleniami. Ponadto wyznacza się teren pod projektowaną trafostację w rej. ul. Kórnickiej. Zmiana usytuowania trafostacji nie wywołuje zmiany planu. Istniejącą trafostację przy ul. Żeromskiego adaptuje się z korektą granicy działki, w związku z zachowaniem prawidłowego przebiegu projektowanej drogi KD.
7. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - 1) odpady komunalne i komunalno - podobne gromadzić w granicach posesji w sposób umożliwiający zorganizowany wywóz na składowisko odpadów,
 - 2) odpady klasyfikowane jako niebezpieczne zagospodarować zgodnie z przepisami ochrony środowiska.
8. Zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 10

Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat o jakich mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %. Dla terenów stanowiących własność Skarbu Państwa, odstępuje się od naliczania jednorazowej opłaty o jakiej mowa wyżej.



§ 11

Tracą moc Uchwały: nr XXX/167/92 Rady Miasta i Gminy Kostrzyn z dnia 3 listopada 1992r. (Dziennik Urzędowy Województwa Poznańskiego Nr 16, poz. 148 z 1992 r.) oraz nr XXXVIII/191/97 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 5 września 1997 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Poznańskiego nr 20, poz. 167 z 1997 r.) w części sprzecznej z ustaleniami planu uchwalonymi niniejszą uchwałą.

§ 12

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

§ 13

Uchwała w sprawie niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
Mirosław Rusin
Mirosław Rusin