

**Uchwała Nr XI/104/2003**  
**Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn**  
**z dnia 23 października 2003r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu aktywizacji gospodarczej, położonego przy ul. Polnej w Kostrzynie**

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. 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), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), **Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala**, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej, położonego przy ul. Polnej w Kostrzynie.

§ 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 1000m<sup>2</sup>.

§ 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 Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. Nr 75, poz. 690);
- 4) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny. (Dz.U. z 1964r. Nr 16, poz. 93 ze zm.);
- 5) ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. (Dz.U z 1995r. Nr 16, poz. 78, ze zm.);
- 6) ustawa z dnia 27. kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska. (Dz. U. Nr 62, poz. 627 ze zm.);
- 7) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach. (Dz.U. Nr 62, poz. 628 ze 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 ze zm.);
- 9) ustawa z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. (Dz. U. z 1996 r. Nr 132, poz. 622 ze zm.);
- 10) ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej. (tekst jednolity Dz. U. z 2002r. Nr 147, poz. 1229);
- 11) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 3 listopada 1992r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów. (Dz. U. z 1992r. Nr 92, poz. 460 ze zm.);
- 12) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 15 stycznia 1999r. w sprawie określenia szczegółowych wymagań w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, ratownictwa technicznego, chemicznego i ekologicznego lub medycznego oraz warunków, którym powinny odpowiadać drogi pożarowe. (Dz. U. Nr 7, poz. 64);
- 13) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 września 2002r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. (Dz. U. Nr 179, poz. 1490).

#### § 6. Przedmiot i zakres planu.

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.

2. W oparciu o uchwały Nr XXXVIII/315/2002 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 18 czerwca 2002r. 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 komunikacji i infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury;
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy, gabaryty obiektów, a także maksymalne i minimalne wskaźniki intensywności zabudowy;
- 4) zasady i warunki geodezyjnego podziału terenu na działki;

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

§ 7. Obszar objęty planem.

1. Planem objęto obszar o powierzchni około 3,00ha.
2. Obszar, o których mowa w pkt. 1, położony jest Kostrzynie przy ulicy Polnej, od południa granicząc z drogą krajową nr 2 Poznań - Warszawa.

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

## **Rozdział 2** **Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające** **terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.**

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

- 1) działalność gospodarcza, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **AG**;
- 2) ulica dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD**,
- 3) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **EE**.

§ 10. Dla terenów, których podstawowym przeznaczeniem jest działalność gospodarcza, 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 i place postojowe,
- 4) zbiornik przeciwpożarowy,
- 5) instalacje i urządzenia techniczne,
- 6) zieleni.

§ 11. Zgodnie z art. 7 ustawy, o której mowa w § 3 pkt. 5, niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych: rola kl. IV a o powierzchni 2,5255ha, na cele określone w uchwale.

§ 12. Linia ciągłą oznaczono na rysunku linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale.

## Rozdział 4

### Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.

§ 13. Plan ustala zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 2.

§ 14.1. Obsługę komunikacyjną ustala się z ul. Polnej i z istniejącej przy północnej granicy ulicy, oznaczonej numerem ewid. 46/1 i 47/2, przy zachowaniu przepisów, a w szczególności warunków widoczności oraz następujących warunków:

- 1) należy zachować minimalne, przewidziane w przepisach, szerokości utwardzonych zjazdów indywidualnych i publicznych;
- 2) należy zapewnić ciągłość odwodnienia zjazdów wzdłuż ulic;
- 3) przy zjazdach z ulic zachować odpowiednie, przewidziane w przepisach, pola widoczności;
- 4) pozostałe, nie wymienione wyżej, parametry realizować zgodnie z przepisami.

§ 15. Na obszarze objętym planem wyznacza się ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KD**, dla której ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: **10m**;
- 2) jezdnię o utwardzonej nawierzchni i szerokości min. **6m**;
- 3) zakończenie placem do zawracania o parametrach zgodnych z przepisami;
- 4) nośność nawierzchni nie mniejsza niż 100 kN/oś;
- 5) przy projektowaniu oraz realizacji nawierzchni zachować spadki podłużne i poprzeczne w oparciu o przepisy, a także Polskie Normy;
- 6) przy zjazdach publicznych oraz indywidualnych na poszczególne posesje zachować odpowiednie, wynikające z przepisów, pola widoczności;
- 7) włączenie zjazdów, o których mowa wyżej, do ulic musi być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
- 8) utwardzone zjazdy o minimalnej szerokości: 3,5m;
- 9) zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdu wzdłuż ulicy.

§ 16. 1. Plan dopuszcza zamianę ulicy **KD** na drogę wewnętrzną, 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. Ustala się korzystanie z istniejącej realizację infrastruktury technicznej, przy zachowaniu przepisów, Polskich Norm oraz następujących warunków:

- 1) **kanalizacja sanitarna:** do miejskiej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się tymczasowo, tzn. do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych;
- 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:** z urządzeń elektroenergetycznych znajdujących się na terenie EE; plan dopuszcza zmianę powierzchni terenu EE lub jego przesunięcie na inny teren, po wcześniejszym uzyskaniu warunków z energetyki;
- 5) **sieć gazowa:** z istniejącej sieci gazowej;
- 6) **środki łączności:** z włączeniem do istniejącej kanalizacji telekomunikacyjnej, plan dopuszcza realizację nowej sieci telekomunikacyjnej,
- 7) **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,
- 8) **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 wskaźniki intensywności zabudowy.**

§ 18. 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 realizację obiektów kubaturowych o wysokości: do 25m licząc od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu;

- 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:
  - 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) **5m** od linii rozgraniczających pozostałych, sąsiadujących ulic;
  - c) **5m** od linii rozgraniczających ulicy **KD**;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się: **do 60 %** powierzchni działki;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynna : **od 25 %** powierzchni działki;
- 6) utrzymuje się istniejącą zabudowę, a tym samym dopuszcza się jej modernizację, rozbudowę i przebudowę.

## **Rozdział 6**

### **Zasady i warunki geodezyjnego podziału terenu na działki.**

§ 19. 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: **3000m<sup>2</sup>**,
  - 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.**

§ 20. 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.

§ 21. Na obszarze objętym planem ustala się wyposażenie każdej nowo wydzielonej nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 22. Zakazuje się prowadzenia prac trwale naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne.

§ 23. 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.

§ 24. 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 olśnienia lub dezorientacji użytkowników ruchu.

§ 25. 1. W części terenów przylegających do drogi krajowej, 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.

2. Środki zabezpieczające przed uciążliwością drogi krajowej realizowane będą staniem i na koszt inwestorów terenu.

## **Rozdział 8**

### **Przepisy końcowe.**

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

§ 27. Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru aktywizacji gospodarczej, położonego przy ul. Polnej w Kostrzynie, 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 1992r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego Nr 16, poz. 148), w granicach obszaru objętego planem, o których mowa w § 8.

§ 28. 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%.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

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