

Uchwała Nr XIV/134/2004
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 12 lutego 2004 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu aktywizacji gospodarczej, położonego przy drodze krajowej nr 2
w Siedlcu, 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. 1591 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999 r. Dz. U. 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 położonej przy drodze krajowej nr 2 w Siedlcu, 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) rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
- 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 z późn. zm.),
- 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) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów. (Dz.U. Nr 121, poz. 1138),
- 11) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. (Dz.U. Nr 121, poz. 1139).

§ 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 13 marca 2003r. Nr VI/50/2003 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej, położonego przy drodze krajowej nr 2 w Siedlcu gm. Kostrzyn, na działkach nr 23/6 i 23/7, o łącznej powierzchni 1,9009 ha, planem ustala się:



- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) linie rozgraniczające 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 wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) zasady i warunki geodezyjnego podziału terenu;
- 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 1,9009 ha.
2. Obszar, o którym mowa w pkt. 1, znajduje się na południe od drogi krajowej nr 2 w obrębie Siedlec.

§ 8. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o których mowa w § 1 ust. 3, stanowią on granice zatwierdzenia.

Rozdział 2

Zasady zagospodarowania i przeznaczenia terenu.

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

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

§ 10. Dla terenu działalności gospodarczej ustala się zagospodarowanie, 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) urządzenia ochrony przeciwpożarowej;
- 5) instalacje i urządzenia techniczne, zieleń.

§ 11. Dla terenu urządzeń elektroenergetycznych ustala się lokalizację stacji transformatorowej.

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

Rozdział 3

Linie rozgraniczające drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi.

§ 13.1. Linie rozgraniczające drogi publicznej zostały oznaczone zgodnie z zasadą określoną w § 12.

2. Linie te wyznaczają teren ulicy dojazdowej, KD, której parametry określono w § 17.

Rozdział 4

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

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

§15. 1. Obsługę komunikacyjną z drogi krajowej nr 2 ustala się za pośrednictwem drogi dojazdowej, oznaczonej ewidencyjnymi numerami 23/4 i 156/9 oraz ulicy dojazdowej KD.

2. Przed rozpoczęciem realizacji inwestycji, warunki korzystania z drogi, leżącej na działkach nr 23/4 i 156/9, należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi.

§ 16. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się rezerwę terenu, o szerokości 12m w liniach rozgraniczających, dla drogi zbierającej, będącej kontynuacją drogi oznaczonej ewidencyjnym nr 23/4 do drogi powiatowej. Powstały w ten sposób pas terenu do czasu realizacji drogi pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu. Ustala się na nim zakaz zabudowy. Tymczasowo dopuszcza się realizację miejsc postojowych.

2. W przypadku zmiany przebiegu dróg powiatowych dopuszcza się zagospodarowa-

nie terenu, o którym mowa w ust. 1, funkcją, jak dla terenów sąsiednich.

§17. Dla ulicy dojazdowej **KD** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 12m, zakończona placem do zawracania;
- 2) jezdnię o szerokości min. **7 m**;
- 3) nośność nawierzchni nie mniejsza niż 100 kN/oś;
- 4) spadki podłużne i poprzeczne oraz budowa nawierzchni w oparciu o przepisy i Polskie Normy; inne parametry techniczne i konstrukcyjne w oparciu o przepisy szczególnie i Polskie Normy;
- 5) dopuszcza się realizację chodnika;
- 6) włączenia zjazdów z ulicy pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego; należy zachować minimalne, przewidziane w przepisach: szerokości, utwardzonych zjazdów; należy zapewnić ciągłość odwodnienia zjazdów wzdłuż ulicy, a także należy zachować odpowiednie, przewidziane w przepisach, pola widoczności;
- 7) w liniach rozgraniczających ulicy, dopuszcza się lokalizację parkingów poza trójkątami widoczności na skrzyżowaniach i na zjazdach;
- 8) plan dopuszcza zmianę drogi KD na drogę wewnętrzną lub rezygnację z tej drogi, jeżeli na terenie AG będą realizowane inwestycje wymagające dużych powierzchni terenu.

§18. Ustala się realizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulicy dojazdowej, 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 sieci kanalizacji deszczowej, plan dopuszcza odprowadzenie wód deszczowych do urządzeń melioracyjnych, po wcześniejszym podczyszczeniu w urządzeniach; 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 deszcz-



- czowych 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 lub innych przewidzianych w przepisach przeciwpożarowych rozwiązań;
 - 5) **urządzenia elektroenergetyczne:** na obszarze planu wyznacza się teren 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,
 - 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;
 - 6) **sieć gazowa:** ustala się zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
 - 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.

§ 19. 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 25m 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) **5m** od linii rozgraniczających ulicy KD,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się: **do 60%** powierzchni działki oraz zagospodarowanie zielenią: **od 25%**.

Rozdział 6

Zasady i warunki podziału terenów na działki.

§ 20. Dla terenu objętego planem ustala się, że podział nastąpi zgodnie z rysunkiem planu. plan dopuszcza zmianę liczby i wielkości działek, wtedy podział musi spełniać następujące warunki:

- 1) granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
- 2) działki nie mogą być mniejsze niż: **3000m²**;
- 3) wyznaczone działki muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.

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.

§ 21. 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.

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

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

§ 24. Uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie objętym planem, działalnością, a powodowane np. przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne, promieniowanie i inne, nie mogą wykroczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące.

§ 25. 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.

§ 26. W części terenu sąsiadującego z drogą krajową, pod warunkiem nie przekraczania linii rozgraniczających oraz przepisów, dopuszcza się realizację:

- 1) pełnego ogrodzenia, o wysokości do 3 m, z obudową biologiczną;
- 2) ekranu akustycznego, wału ochronnego lub innego zabezpieczenia chroniącego przed uciążliwościami wywołanymi ruchem pojazdów samochodowych.

Rozdział 8 Przepisy końcowe

§ 27. 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 oraz nastąpi zmiana wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.



§ 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. Zgodnie z art. 7 ustawy, o której mowa w § 3 pkt. 5, niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych: rolę kl.IVa o powierzchni 1,7909ha, na cele określone w uchwale.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

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

Mieczysław...