

1577

UCHWAŁA Nr XXXIII/305/2006 RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN

z dnia 16 lutego 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego polegającego na zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 177, 178, 179, 180/1, 181/3, 181/5 oraz 185 położonych w Kostrzynie pomiędzy ulicą Półwiejską i ulicą Graniczną

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym¹⁾, art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym²⁾ uchwały nr XXVIII/253/2005 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 7 lipca 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego polegającego na zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 177, 178, 179, 180/1, 181/3, 181/5 oraz 185 położonych w Kostrzynie pomiędzy ulicą Półwiejską i ulicą Graniczną, Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

Zakres obowiązywania uchwały

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 177, 178, 179, 180/1, 181/3, 181/5 oraz 185 położonych w Kostrzynie pomiędzy ulicą Półwiejską i ulicą Graniczną, zwany dalej Planem.

2. Plan obejmuje teren wskazany na mapie w skali 1:1000, zawarty wewnątrz granicy obszaru opracowania, stanowiący obszar w północno-zachodniej części miasta Kostrzyn.

3. Mapa w skali 1:1000 wymieniona w ust. 2 stanowi Rysunek Planu, a zarazem załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

4. Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

5. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz w sprawie zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

6. Zmiana oznaczenia ewidencyjnego terenów objętych Planem dokonana po przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zmienia właściwości niniejszej uchwały, która obowiązuje wówczas dla nowo wydzielonych lub oznaczonych nieruchomości w zakresie określonym granicą obszaru opracowania.

DZIAŁ II

Definicje ogólne

§2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) obszarze objętym uchwałą lub obszarze opracowania - należy przez to rozumieć wszystkie nieruchomości lub ich części, także wody otwarte i inne jednostki przestrzenne, dla których przystąpiono do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą nr XXVIII/253/2005 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 7 lipca 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego polegającego na zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 177, 178, 179, 180/1, 181/3, 181/5 oraz 185 położonych w Kostrzynie pomiędzy ulicą Półwiejską i ulicą Graniczną zawarte wewnątrz granicy obszaru opracowania wskazanej na Rysunku Planu,
- 2) sektorze - należy przez to rozumieć umowny zespół łączący tereny o różnych funkcjach, stanowiący kompleks powiązany wspólnymi cechami lokalizacyjnymi, o granicach określonych na Rysunku Planu w oparciu o łatwo wyznaczalne w przestrzeni elementy, w szczególności takie, jak główne drogi publiczne, ciekі wodne, zbiorniki wodne, tereny i linie kolejowe,
- 3) terenie - należy przez to rozumieć wydzieloną nieruchomość, część nieruchomości bądź grupę nieruchomości i ich części, dla których ustalono wspólną funkcję lub wspólne zasady zagospodarowania,
- 4) kodzie terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie literowo-liczbowe, zawierające literowe oznaczenie umowne określające sektor, następnie poprzedzoną myślnikiem liczbę porządkową wyrażoną w cyfrach arabskich oraz oznaczenie literowe dużymi literami alfabetu łacińskiego wskazujące przeznaczenie terenu - jego funkcję dominującą przy czym dla terenów komunikacji i transportu drogowego dopuszcza się stosowanie indeksu dolnego określającego klasę drogi,
- 5) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć procentowy wskaźnik, określający minimalną lub maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni jednostki nieruchomości,
- 6) funkcji dominującej - należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie terenu, w którym funkcja dominująca - nie może dotyczyć mniej niż 30% powierzchni terenu, przy czym dopuszcza się więcej niż jedną funkcję dominującą na określonym terenie, o ile wskazują to postanowienia niniejszej uchwały,
- 7) funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie terenu, w którym funkcja uzupełniająca nie może dotyczyć 30% i więcej powierzchni terenu, przy

- czym dopuszcza się więcej niż jedną funkcję uzupełniającą na określonym terenie, o ile wskazują to postanowienia niniejszej uchwały,
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć umowną linię wyznaczającą minimalną odległość, w jakiej sytuowane winny być budynki od terenów o innych funkcjach, oznaczoną na Rysunku Planu,
 - 9) linii dopuszczanego podziału wewnętrznego - należy przez to rozumieć umowną linię wyznaczającą dopuszczane prawem miejscowym podziały geodezyjne wewnątrz istniejących lub projektowanych działek,
 - 10) uciążliwości - należy przez to rozumieć cechę jakościową środowiska przestrzennego wyrażającą się przekroczeniem wartości normatywnych związanych w szczególności z ochroną akustyczną, ochroną powietrza atmosferycznego i innymi, określonymi w odrębnych przepisach w odniesieniu do elementów składowych środowiska,
 - 11) dachu szedowym zwanym również dachem pilastym - należy przez to rozumieć rodzaj dachu, który składa się z pasm dwuspadowych lub jednospadowych z pionowymi naświetlami, służących doprowadzeniu światła naturalnego do wnętrza budynku, w przekroju poprzecznym pionowym tworzący linię łamaną o kształcie krawędzi piły,
 - 12) dominującej kolorystyce elewacji - należy przez to rozumieć wykończenie barwne powierzchni elementów budowlanych stanowiące nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni elewacji budynku, nie licząc otworów okiennych i drzwiowych oraz powierzchni połączy dachu,
 - 13) uzupełniającej kolorystyce elewacji - należy przez to rozumieć wykończenie barwne powierzchni elementów budowlanych, w szczególności detali architektonicznych, ościeży, wypełnienia wnęk i innych, stanowiące mniej niż 30% całkowitej powierzchni elewacji budynku, nie licząc otworów okiennych i drzwiowych oraz powierzchni połączy dachu,
 - 14) terenie o średniej intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć teren, na którym powierzchnia przeznaczona pod zabudowę nie może przekraczać 35% jego powierzchni, a dla działek budowlanych sytuowanych u zbiegu terenów komunikacji drogowej i transportu, a także na działkach narożnych, nie może przekraczać 40% ich powierzchni, w odniesieniu do jednej działki lub wielu działek objętych jedną inwestycją,
 - 15) terenie o wysokiej intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć teren, na którym powierzchnia przeznaczona pod zabudowę nie może przekraczać 50% jego powierzchni, a dla działek budowlanych sytuowanych u zbiegu terenów komunikacji drogowej i transportu, a także na działkach narożnych, nie może przekraczać 60% ich powierzchni, w odniesieniu do jednej działki lub wielu działek objętych jedną inwestycją
 - 16) usługowej różnej - należy przez to rozumieć dowolną działalność usługową wyszczególnioną w PKWiU, PKD i EKD, z zastrzeżeniem, że zakres dostępnych usług na danym terenie może być ograniczany w niniejszej uchwale szczególnie w odniesieniu do działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko,
 - 17) aktywizacji gospodarczej - należy przez to rozumieć dowolną działalność o profilu usługowym lub techniczno - produkcyjnym wyszczególnioną w PKWiU, PKD i EKD, w tym usługi biurowe, administracyjne, turystyczne, hotelarskie, gastronomiczne, rzemieślnicze, handlowe, usługi obsługi komunikacji i transportu drogowego, usługi w zakresie wykonywania wolnych zawodów, a także działalność produkcyjna, magazynowa, z zastrzeżeniem, że zakres dostępnych działalności na danym terenie może być ograniczany w niniejszej uchwale szczególnie w odniesieniu do działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko,
 - 18) terenie aktywizacji gospodarczej, terenie na cele aktywizacji gospodarczej lub terenie związanym z aktywizacją gospodarczą - należy przez to rozumieć teren, na którym dopuszcza się działalność zgodną z definicją aktywizacji gospodarczej,
 - 19) drobnej działalności usługowej lub drobnej usłudze - należy przez to rozumieć działalność polegającą na świadczeniu usług w obiekcie budowlanym, w którym powierzchnia usługowa obejmująca pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, związana z profilem usługowym, nie przekracza łącznie 100 m², a działalność ta nie należy do mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze,
 - 20) drobnej działalności handlowej lub drobnym handlu - należy przez to rozumieć działalność polegającą na prowadzeniu handlu w obiekcie budowlanym, w którym powierzchnia sprzedaży dostępna dla klientów nie przekracza łącznie 100 m², a działalność ta nie należy do mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze,
 - 21) dopuszczeniu - należy przez to rozumieć możliwość realizacji postulatów prawnego w wyznaczonych przezeń granicach,
 - 22) nakazie - należy przez to rozumieć, że nakazana prawnie jest tylko taka czynność lub taki element zagospodarowania, o jakim mowa w przepisie, przy czym realizacja czynności tej lub elementu zagospodarowania może być dodatkowo uwarunkowana innymi okolicznościami,
 - 23) zakazie - należy przez to rozumieć wykluczenie wymienionych w zapisach czynności lub elementów zagospodarowania,
 - 24) zjeździe z dróg publicznych - należy przez to rozumieć wjazdy i wyjazdy z pojedynczej nieruchomości na drogę publiczną zapewniające dostęp i obsługę komunikacyjną tych nieruchomości,
 - 25) naturalnym kolorze materiału - należy przez to rozumieć kolor, charakterystyczny dla materiału, takiego, jak na przykład cegła klinkierowa, beton architektoniczny, nie wymagającego powlekania, bądź osłaniania warstwą barwną zmieniającą naturalny kolor materiału, w szczególności powłokami malarskimi, tynkarskimi, z tworzyw sztucznych i innych, stanowiący kolor elewacji,
 - 26) kolorystyce RAL lub kolorystyce NCS - należy przez to rozumieć powszechne w budownictwie standardy określania barw dla zróżnicowanych grup materiałowych, przy czym standard RAL odnosi się w szczególności do powłok,

farb i lakierów z tworzyw sztucznych, standard NCS odnosi się w szczególności do powłok, farb i lakierów z komponentów mineralnych,

- 27) ażurowości całkowitej - należy przez to rozumieć procentowy wskaźnik, wyliczony na podstawie stosunku powierzchni ogrodzenia nie przysłoniętych przez jego trwałe elementy, w tym w szczególności słupy, ramy pręseł, wypełnienia pręseł, do całkowitej powierzchni ogrodzenia liczonej po obwodzie ogrodzenia od rzędnej gruntu do rzędnej najwyższej części wypełnienia pręśla ogrodzenia,
- 28) ekranie akustycznym - należy przez to rozumieć przegrodę lub ogrodzenie o strukturze umożliwiającej redukcję bądź pochłanianie hałasu emitowanego po jednej bądź obu stronach, wykonaną z dowolnego materiału i o wysokości uzasadnionej względami ochrony akustycznej, dopuszczanej odrębnymi przepisami szczególnymi, w tym Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Tekst jednolity: Dz.U. Nr 106 z 2000 roku poz. 1126, z późniejszymi zmianami), stanowiące osłonę przed hałasem pochodzącym z terenów zabudowy usługowej wszystkich typów, z terenów zabudowy przemysłu wszystkich typów, z terenów aktywizacji gospodarczej, z terenów komunikacji i transportu drogowego obejmującego drogi publiczne klasy nie niższej niż Z, z terenów obsługi komunikacji i transportu, z terenów infrastruktury kolejowej.

2. Budynek i każdy inny obiekt budowlany wznoszony na terenie, dla którego określono więcej, niż jedną funkcję dominującą:

- 1) jeśli w całości przeznaczony jest pod tę funkcję, musi spełniać warunki zawarte w niniejszej uchwale dla danej funkcji,
- 2) jeśli przeznaczony jest pod więcej niż jedną funkcję, musi spełniać warunki zawarte w niniejszej uchwale, a w przypadku różnych wymagań określonych dla tej samej cechy w odniesieniu do danej funkcji musi spełniać zapis najbardziej restrykcyjny, nakładający największe z wymienionych ograniczenia co do zagospodarowania przestrzennego i form architektonicznych,
- 3) musi spełniać warunki wskazane w pkt 2 w taki sposób, że porównuje się jedynie odpowiadające cechy określone równocześnie w uchwale w odniesieniu do funkcji dominujących.

3. Na obszarze opracowania obowiązuje przeznaczenie terenów zgodnie z oznaczeniami wskazanymi na Rysunku Planu, gdzie ilekroć w kodzie terenu zawarto oznaczenie literowe:

- 1) MJ/U - należy przez to rozumieć teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a także teren zabudowy usług różnych dopuszczający wszelką działalność nieprodukcyjną sklasyfikowaną według uregulowań prawnych jako działalność usługowa, w szczególności z dopuszczeniem funkcji handlowej, sportowo-rekreacyjnej, hotelowej, przy czym teren MJ/U jest również nazywany terenem zabudowy mieszkaniowej i usług różnych,
- 2) P/PA - należy przez to rozumieć teren zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej związanej w szcze-

gólności z produkcją i składowaniem produktów, a także teren zabudowy techniczno-produkcyjnej związanej z aktywizacją gospodarczą w szczególności z usługami, handlem, produkcją lub dowolną kombinacją wymienionych funkcji, określonych przepisami szczegółowymi, przy czym teren P/PA jest również nazywany terenem zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej i aktywizacji gospodarczej,

- 3) PA/MR - należy przez to rozumieć teren zabudowy techniczno-produkcyjnej związanej z aktywizacją gospodarczą w szczególności z usługami, handlem, produkcją lub dowolną kombinacją wymienionych funkcji, określonych przepisami szczegółowymi oraz teren zabudowy mieszkaniowej rolniczej, przy czym teren PA/MR jest również nazywany terenem aktywizacji gospodarczej oraz zabudowy rolniczej,
- 4) K_Z - należy przez to rozumieć teren komunikacji i transportu drogowego, wyznaczony dla drogi o klasie Z,
- 5) K_L - należy przez to rozumieć teren komunikacji i transportu drogowego, wyznaczony dla drogi o klasie L.

4. Na obszarze opracowania obowiązują oznaczenia barwne funkcji i przeznaczenia terenów zawarte na Rysunku Planu zgodnie z ich opisem zamieszczonym w legendzie, w tym pola barwne odzwierciedlające obowiązkowo co najmniej pierwszą funkcję dominującą oraz otoki barwne odzwierciedlające drugą funkcję dominującą przy czym otok nie występuje w przypadku funkcji pokrewnych.

5. Na obszarze opracowania obowiązuje w wypadku podjęcia działań inwestycyjnych, w odniesieniu do obiektów i ich otoczenia, które poddano tym działaniom, dostosowanie zagospodarowania terenów do wskazań określonych przez obowiązujące oznaczenia zawarte na Rysunku Planu, którymi są:

- 1) granica obszaru opracowania,
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy.

6. Zapisów uchwały można nie stosować do obiektów istniejących w terenie przed wejściem w życie postanowień niniejszej uchwały, o ile działania inwestycyjne podjęte w stosunku do tych obiektów wynikają z ważnych i obowiązujących przepisów, decyzji administracyjnych i ustaleń, co do których nie nastąpiło z mocy prawa unieważnienie, a także w przypadku działań o charakterze remontowym i adaptacyjnym o ile działania te skutkują utrzymaniu dotychczasowego przeznaczenia lub wprowadzają przeznaczenie nowe, zgodne z treścią tej uchwały.

7. O ile w treści uchwały nie określono inaczej, wszelkie odwołania w ramach danego paragrafu nie wymieniające numeru innego paragrafu odnoszą się do jego treści przez powołanie się na ustęp lub punkt.

8. Odwołania w ramach danego ustępu stosuje się analogicznie do zapisów dotyczących paragrafu, a określonych w ust. 7.

9. Ilekroć dana cecha lub warunki zabudowy i zagospodarowania terenu są w uchwale w odniesieniu do danego terenu określone wielokrotnie, obowiązuje hierarchia ważności zapisów, w której w pierwszej kolejności należy brać pod uwagę przepisy szczegółowe odnoszące się do konkretnego terenu, w drugiej kolejności przepisy szczegółowe odnoszące się do sektora, w którym zlokalizowany jest teren, w trzeciej kolejności przepisy ogólne, a także reguła, że do określenia warunków zabudowy stosuje się zapis ważniejszy z punktu widzenia wskazanej hierarchii.

DZIAŁ III

Zasady ogólne

ROZDZIAŁ 1

Przeznaczenie terenów

§3. Ustala się zakaz wprowadzania funkcji innych, niż określone niniejszą uchwałą.

§4. 1. Wyznacza się następujące zasady przeznaczania terenów zabudowy mieszkaniowej i usług różnych MJ/U:

- 1) jako funkcję dominującą należy rozumieć przeznaczenie na cele mieszkalnictwa jednorodzinnego,
- 2) jako równorzędną funkcję dominującą należy rozumieć przeznaczenie na cele usług różnych, to jest w szczególności usługi o charakterze gospodarczym, usługi rzemiosła, biurowo-administracyjne, usługi związane z realizowaną przez użytkowników terenu obsługą innych podmiotów gospodarczych, usługi handlowe realizowane na powierzchni netto nie większej niż 500 m², usługi hotelowe i pensjonatowe, usługi sportowe i rekreacyjne, usługi w zakresie wykonywania wolnych zawodów, i inne klasyfikowane jako usługi w obowiązujących dokumentach klasyfikacyjnych,
- 3) nie ustala się funkcji uzupełniającej,
- 4) zapisy, o których mowa w pkt 1-3 odnoszą się do pojedynczej inwestycji lokalizowanej na jednej lub wielu działkach lub dla grupy inwestycji o ile inwestycje te stanowić mogą zespół powiązanych lub sąsiadujących obiektów.

2. Wyznacza się następujące zasady przeznaczania terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej oraz zabudowy techniczno-produkcyjnej związanej z aktywizacją gospodarczą P/PA:

- 1) jako funkcję dominującą należy rozumieć przeznaczenie na cele produkcyjne, wytwórcze, magazynowe, składowe, infrastrukturalne i technologiczne,
- 2) jako równorzędną funkcję dominującą należy rozumieć usługi o charakterze gospodarczym, w szczególności usługi o charakterze biurowo-administracyjnym, związane z obsługą komunikacyjną w tym tereny parkingów i postojowe, lecz nie stacje paliw i kontroli pojazdów, usługi związane z realizowaną przez użytkowników terenu obsługą innych podmiotów gospodarczych, przy czym w odniesieniu do obsługi komunikacji i transportu drogo-

wego obsługa ta obejmuje zarówno pojazdy osobowe jak i ciężarowe,

- 3) jako funkcję uzupełniającą należy rozumieć funkcje handlu na powierzchni sprzedaży nie większej, niż 2000 m²,
- 4) zapisy, o których mowa w pkt 1-3 odnoszą się do pojedynczej inwestycji lokalizowanej na jednej lub wielu działkach lub dla grupy inwestycji o ile inwestycje te stanowić mogą zespół powiązanych lub sąsiadujących obiektów.

3. Wyznacza się następujące zasady przeznaczania terenów aktywizacji gospodarczej oraz zabudowy rolniczej PA/MR:

- 1) jako funkcję dominującą należy rozumieć przeznaczenie na cele aktywizacji gospodarczej,
- 2) jako równorzędną funkcję dominującą należy rozumieć przeznaczenie na cele zabudowy mieszkalno - gospodarczej związanej z prowadzeniem działalności rolniczej, w tym budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych zawierających budynki magazynowe i inwentarskie, z zastrzeżeniem, że przeznaczenie na cele mieszkalne nie może być realizowane na powierzchni większej niż 30% całkowitej powierzchni możliwej do przeznaczania pod zabudowę na danym terenie,
- 3) jako funkcję uzupełniającą należy rozumieć przeznaczenie na cele drobnego handlu i drobnych usług, a także przeznaczenie pod zabudowę techniczną służebną dla prowadzenia działalności rolniczej.

§5. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej i usług różnych MJ/U ustala się zasady zagospodarowania dotyczące przeznaczania terenów polegające na zakazie wprowadzania funkcji i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w par. 2, ust. 1 oraz par 3, ust. 1, rozporządzenia z dnia 9 listopada 2004 roku w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczególnych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. z 2004 roku Nr 257, poz. 2573, z 2005 roku Nr 92, poz. 769).

2. Na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej związanej w szczególności z produkcją i składowaniem produktów oraz zabudowy techniczno-produkcyjnej związanej z aktywizacją gospodarczą w szczególności z usługami, handlem, produkcją lub dowolną kombinacją wymienionych funkcji, określonych przepisami szczegółowymi P/PA ustala się zasady zagospodarowania dotyczące przeznaczania terenów polegające na dopuszczeniu wprowadzania funkcji i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w §3, ust. 1, rozporządzenia z dnia 9 listopada 2004 roku w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczególnych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. z 2004 roku Nr 257, poz. 2573, z 2005 roku Nr 92, poz. 769), przy czym zakazuje się:

- 1) przedsięwzięć wymienionych w pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 6 i pkt 7 przywołanego rozporządzenia,

- 2) przedsięwzięć wymienionych w pkt 9, pkt 10 przywołanego rozporządzenia,
- 3) przedsięwzięć wymienionych w pkt 32 przywołanego rozporządzenia,
- 4) przedsięwzięć wymienionych w pkt 38, pkt 39, pkt 40 przywołanego rozporządzenia,
- 5) przedsięwzięć wymienionych w pkt 41 b, pkt 42, pkt 43 i pkt 45 przywołanego rozporządzenia,
- 6) przedsięwzięć wymienionych w pkt 47, pkt 48, pkt 49 i pkt 50 przywołanego rozporządzenia,
- 7) przedsięwzięć wymienionych w pkt 54, pkt 55 przywołanego rozporządzenia,
- 8) przedsięwzięć wymienionych w pkt 57, pkt 58, pkt 59, pkt 60, pkt 61, pkt 62 przywołanego rozporządzenia,
- 9) przedsięwzięć wymienionych w pkt 64 przywołanego rozporządzenia,
- 10) przedsięwzięć wymienionych w pkt 66, pkt 67 i pkt 69 przywołanego rozporządzenia,
- 11) przedsięwzięć wymienionych w pkt 71 przywołanego rozporządzenia,
- 12) przedsięwzięć wymienionych w pkt 75, pkt 76, pkt 77, pkt 78, pkt 79 przywołanego rozporządzenia,
- 13) przedsięwzięć wymienionych w pkt 90, pkt 90a i pkt 91 przywołanego rozporządzenia.

3. Na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej związanej w szczególności z produkcją i składowaniem produktów oraz zabudowy techniczno-produkcyjnej związanej z aktywizacją gospodarczą w szczególności z usługami, handlem, produkcją lub dowolną kombinacją wymienionych funkcji, określonych przepisami szczegółowymi P/PA ustala się zasady zagospodarowania dotyczące przeznaczenia terenów polegające na zakazie wprowadzania funkcji i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w par 2, ust. 1, rozporządzenia z dnia 9 listopada 2004 roku w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczególnych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. z 2004 roku Nr 257, poz. 2573, z 2005 roku Nr 92, poz. 769), przy czym dopuszcza się:

- 1) przedsięwzięć wymienionych w pkt 1 i pkt 2 przywołanego rozporządzenia,
- 2) przedsięwzięć wymienionych w pkt 15 i pkt 16 przywołanego rozporządzenia,
- 3) przedsięwzięć wymienionych w pkt 18, pkt 19 i pkt 20 przywołanego rozporządzenia.

4. Na terenach aktywizacji gospodarczej i zabudowy rolniczej PA/MR ustala się zasady zagospodarowania dotyczące przeznaczenia terenów polegające na dopuszczeniu wprowadzania funkcji i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w par 3, ust. 1, rozporządzenia z dnia 9 listopada 2004 roku w sprawie określenia

rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczególnych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. z 2004 roku Nr 257, poz. 2573, z 2005 roku Nr 92, poz. 769), przy czym zakazuje się realizacji:

- 1) przedsięwzięć wymienionych w pkt 1, pkt 2, pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 6 przywołanego rozporządzenia,
- 2) przedsięwzięć wymienionych w pkt 9, pkt 10, pkt 11, pkt 12 przywołanego rozporządzenia,
- 3) przedsięwzięć wymienionych w pkt 16, pkt 17, pkt 18, pkt 19, pkt 20, pkt 21, pkt 22, pkt 23, pkt 24, pkt 25, pkt 26 przywołanego rozporządzenia,
- 4) przedsięwzięć wymienionych w pkt 28 przywołanego rozporządzenia,
- 5) przedsięwzięć wymienionych w pkt 32, pkt 33, pkt 34, pkt 35, pkt 36, pkt 37, pkt 38, pkt 39, pkt 40, pkt 41, pkt 42, pkt 43, pkt 44, pkt 45, pkt 47, pkt 48 przywołanego rozporządzenia,
- 6) przedsięwzięć wymienionych w pkt 50 i pkt 51 przywołanego rozporządzenia,
- 7) przedsięwzięć wymienionych w pkt 54, pkt 55 przywołanego rozporządzenia,
- 8) przedsięwzięć wymienionych w pkt 57, pkt 58, pkt 59, pkt 60, pkt 61, pkt 62, pkt 63, pkt 64, pkt 65, pkt 66, pkt 67, pkt 68, pkt 69, pkt 70, pkt 71, pkt 72, pkt 73, pkt 74, pkt 75 przywołanego rozporządzenia,
- 9) przedsięwzięć wymienionych w pkt 77, pkt 78, pkt 79 przywołanego rozporządzenia,
- 10) przedsięwzięć wymienionych w pkt 80, pkt 81, pkt 82, pkt 83, pkt 84, pkt 84a, pkt 85, pkt 86, pkt 87, pkt 88, pkt 89, pkt 90, pkt 90a, pkt 91, pkt 92 przywołanego rozporządzenia.

5. Na terenach aktywizacji gospodarczej i zabudowy rolniczej PA/MR ustala się zasady zagospodarowania dotyczące przeznaczenia terenów polegające na zakazie wprowadzania funkcji i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje obowiązek sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko.

§6. Na obszarze opracowania nie dokonuje się zmian przeznaczenia gruntów rolnych.

ROZDZIAŁ 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§7. 1. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego na obszarze opracowania polega przede wszystkim na:

- 1) zastosowaniu zasad zrównoważonego rozwoju, w tym zasad określających równomierny i zoptymalizowany rozwój terenów zainwestowanych z uwzględnieniem zharmonizowanego rozkładu i dostępności funkcji powiązanych, zasad określających relacje terenów przeznaczonych do

zainwestowania w stosunku do terenów chronionych, terenów cennych przyrodniczo i terenów rekreacyjnych, zasad definiujących relacje wzajemne między zabudową, infrastrukturą układem komunikacyjnym i transportowym, a środowiskiem przyrodniczym, i innych według potrzeb,

2) ochronie lokalnych wartości kulturowych, cywilizacyjnych i przyrodniczych, dla których zasady sformułowano w rozdziale 3 i rozdziale 4.

2. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego na obszarze opracowania polega przede wszystkim na wprowadzeniu ustaleń planu odnoszących się do odległości zabudowy przewidzianej na obszarze opracowania od zabudowy na terenach przyległych, relacje między przeznaczeniem poszczególnych obszarów i inne zasady określone szczegółowo w rozdziale 12 i rozdziale 13.

ROZDZIAŁ 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Oddział 1

Zasady ogólne

§8. 1. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć, których realizacja powodowałaby jakąkolwiek uciążliwość dla środowiska poza obszarem nieruchomości, na której przedsięwzięcie jest zlokalizowane, związaną z realizacją przedsięwzięcia lub prowadzoną na obszarze danej nieruchomości działalnością.

2. Zapisy ust. 1 odnoszą się również do urządzeń zlokalizowanych na obszarze danej nieruchomości.

3. W przypadku modernizacji lub zmian w użytkowaniu obiektu lub urządzenia istniejącego w chwili wejścia w życie postanowień niniejszej uchwały, a wywołującego uciążliwość na sąsiednich nieruchomościach, obowiązuje bezwzględny nakaz przeniesienia urządzenia lub innego źródła uciążliwości w taki sposób, aby uciążliwość ta zanikła poza nieruchomością na której obiekt lub urządzenie są zlokalizowane, względnie wyeliminowania uciążliwości bez przenoszenia urządzenia lub innego źródła uciążliwości.

4. Zapisy ust. 3 stosuje się analogicznie do procesów technologicznych i działalności prowadzonej na danej nieruchomości w przypadku rozszerzenia, zmiany lub innej ich modyfikacji.

Oddział 2

Ochrona składników środowiska

§9. 1. Lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych i ich gabaryty nie mogą wpływać negatywnie na naturalny przepływ powietrza na obszarach otwartych, to jest w obrębie placów, dziedzińców, podwórz i innych, w szczególności nie mogą powodować gromadzenia się w tych miejscach substancji mogących mieć szkodliwy wpływ na zdrowie i życie

ludzi, a także nie mogą powodować ciągłego lub czasowego naruszenia norm higieniczno-sanitarnych, określanych odrębnymi przepisami.

2. Wszelkie urządzenia lokalizowane na obszarze opracowania nie mogą powodować emisji przekraczających wartości dopuszczalne, określone w przepisach regulujących dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu oraz marginesy tolerancji dla dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu.

§10. 1. Zabrania się na obszarze opracowania wykonywania studni i ujęć wód podziemnych z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się wykonanie studni lub ujęć wód podziemnych jedynie przez podmiot wskazany przez Gminę, o ile działanie takie jest zgodne z programem gospodarki wodno-ściekowej Gminy, a także służy celom publicznym.

3. Zabrania się kształtowania zagospodarowania w taki sposób, aby z obszarów zainwestowanych, w tym w szczególności z obszarów utwardzonych lub obszarów zabudowanych odprowadzać powierzchniowo nieoczyszczone wody opadowe do stawów, rzek, strumieni, cieków.

4. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć trwale naruszających układ hydrologiczny i hydrograficzny na obszarze opracowania, a także realizowanych na obszarze opracowania, lecz skutkujących takim naruszeniem poza granicami obszaru opracowania.

§11. 1. Zabrania się ingerencji, niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi niezgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszą uchwałą.

2. Zabrania się usuwania wierzchniej warstwy gleby zawierającej materię organiczną, o ile działanie takie nie wynika z wydanej prawomocnej decyzji administracyjnej służącej inwestycji zgodnej z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

3. Zabrania się wprowadzania przedsięwzięć trwale naruszających warunki gruntowe i gruntowo-wodne, a w szczególności przedsięwzięć, których skutkiem może być samoczynne pionowe lub poziome przemieszczenie gruntów, z zastrzeżeniem zapisów par. 10, ust. 4 i ust. 5.

4. Ochrona powierzchni ziemi w miejscach gromadzenia odpadów powinna uniemożliwiać przenikanie substancji szkodliwych lub ulegających degradacji w sposób mogący pogarszać stan środowiska do gruntu.

5. Zakazuje się eksploatacji złóż kopalin położonych na obszarze opracowania.

Oddział 3

Ochrona środowiska przed innego rodzaju szkodliwymi wpływami działalności człowieka

§12. 1. Na obszarze opracowania obowiązuje stosowanie rozwiązań zagospodarowania przestrzennego, zmierzających do redukcji poziomów hałasu w obszarach przyległych w taki sposób, by na terenach objętych ochroną przepisami odrębnymi w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu

w środowisku osiągnąć określone w tych przepisach wartości poprzez obowiązek należytego ukształtowania zagospodarowania na obszarze opracowania, w szczególności przy pomocy osłon i ścian akustycznych.

2. Lokalizacja osłon i ścian akustycznych, o których mowa w ust. 1, musi być ustanowiona w taki sposób, aby elementy te spełniały wymogi warunków technicznych i odległości od granic nieruchomości określanych w przepisach techniczno-budowlanych.

3. Nie wyznacza się terenów według zapisów art. 114, ust. 1 ustawy - Prawo ochrony środowiska:

§13. 1. Zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w bezpośrednim pobliżu linii elektroenergetycznych, to jest w odległości bliższej niż 15,0 m od faktycznego przebiegu przewodów linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, a w odległości bliższej niż 5,0 m od faktycznego przebiegu przewodów linii elektroenergetycznej średniego napięcia, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zakaz określony w ust. 1 nie obejmuje obiektów budowlanych służących eksploatacji linii elektroenergetycznych, o ile w obiekcie tym nie są zlokalizowane pomieszczenia mieszkalne lub pomieszczenia na pobyt stały ludzi.

3. Zakazuje się lokalizowania obiektów infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej wytwarzającej pole elektromagnetyczne w sposób powodujący, że jego oddziaływanie obejmować będzie pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały lub mieszkania, jeśli przekroczone są dopuszczalne wartości pola elektromagnetycznego, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Zakazuje się wzajemnego lokalizowania obiektów infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej wytwarzającej pole elektromagnetyczne oraz obiektów budowlanych przeznaczonych w całości lub części na funkcję mieszkaniową w odległości bliższej niż 15,0 m.

5. Przepisy ochronny przed polem elektromagnetycznym stosują się analogicznie do wszystkich pozostałych instalacji, urządzeń i obiektów, wytwarzających takie pole.

Oddział 4

Ochrona przyrody

Nie wyznacza się szczegółowych zasad.

Oddział 5

Ochrona krajobrazu kulturowego

Nie wyznacza się szczegółowych zasad.

Oddział 6

Bezpieczeństwo i zdrowie ludzi

§14. Na obszarze opracowania zapewnienie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi polega w szczególności na:

- 1) zapewnieniu dostępu do dróg publicznych wszystkich terenów, na których niniejsza uchwała dopuszcza realizację inwestycji budowlanych, a w szczególności poprzez nakaz kształtowania zjazdów z dróg publicznych dla każdej nieruchomości na obszarze opracowania,
- 2) obowiązkowi organizowania ruchu w tym zjazdów z dróg publicznych wjazdów i wyjazdów na tereny P/PA i PA/MR w sposób zapewniający bezpieczeństwo użytkowników przyległych terenów z nakazem preferencyjnego użytkowania ulic dla potrzeb transportu ciężkiego, pojazdami ciężarowymi, w hierarchii, w ramach której w pierwszej kolejności ruch taki kanalizowany winien być na ulice o kategorii Z, później o ile jest to niezbędne, ulice o kategorii L,
- 3) wprowadzeniu nakazów stosowania rozwiązań zapewniających bezpieczeństwo pożarowe, w szczególności takich, jak dojazdy do działek, właściwe parametry dróg wewnętrznych, restrykcje w zastosowanych materiałach dotyczących pokryć dachowych,

ROZDZIAŁ 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§15. Na obszarze opracowania ochrona dziedzictwa kulturowego polega w szczególności na:

- 1) wyznaczeniu cech obiektów architektonicznych dla których określono podwyższony standard wykonania,
- 2) wyznaczeniu cech ważnych przestrzeni publicznych dla których określono podwyższony standard wykonania,
- 3) wyznaczeniu terenów i obiektów podlegających ochronie z mocy przepisów odrębnych, a także z mocy niniejszej uchwały.

§16. 1. Na obszarze opracowania ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania kolorystyki elewacji zabudowy polegające na dopuszczeniu do stosowania w budynkach wzniesionych i nowo projektowanych na tych terenach, a także, w wyniku zmian wprowadzonych termorenowacją lub innymi działaniami budowlanymi i remontowymi, w budynkach istniejących na tych terenach, następujących dominujących kolorów elewacji, z zastrzeżeniem ust. 3, ust. 4:

- 1) według kolorystyki RAL biele i pochodne oznaczone numerami 1013, 1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9018,
- 2) według kolorystyki RAL żółcie i pochodne oznaczone numerami 1003, 1004, 1005, 1012, 1014, 1017, 1018, 1021,
- 3) według kolorystyki RAL brązy i pochodne oznaczone numerami 1000, 1001, 1002, 1011, 1019, 1024, 8000, 8001, 8002, 8012, 8014, 8015, 8024,
- 4) według kolorystyki RAL czerwienie i pochodne oznaczone numerami 3001, 3003, 3004, 3005, 3009, 3011, 3016,
- 5) według kolorystyki RAL błękity i pochodne oznaczone numerami 5007, 5008, 5009, 5014, 5023, 5024,

- 6) według kolorystyki RAL popiele i pochodne oznaczone numerami 7000, 7001, 7002, 7003, 7005, 7006, 7007, 7023, 7030, 7032, 7033, 7034, 7035, 7036, 7038, 7039, 7044,
 - 7) według kolorystyki RAL kolory inne oznaczone numerami 9006, 9007,
 - 8) według kolorystyki NCS biele, popiele i pochodne oznaczone numerami w serii S xx00-N, S xx02-Y, S xx05-Y20R, S xx05-Y50R, S xx05-G80Y, S xx05-G50Y, gdzie xx oznacza cyfry arabskie odpowiadające odcieniom tonalnym w przedziale od 00 do 60,
 - 9) według kolorystyki NCS żółcie i pochodne oznaczone numerami w serii S 05xx-YyyR, gdzie xx oznacza cyfry arabskie odpowiadające grupie barw w przedziale od 05 do 50, a yy oznacza cyfry arabskie odpowiadające odcieniom tonalnym w przedziale od 00 do 30,
 - 10) według kolorystyki NCS beże i pochodne oznaczone numerami w serii S 10xx-YyyR, gdzie xx oznacza cyfry arabskie odpowiadające grupie barw w przedziale od 05 do 20, a yy oznacza cyfry arabskie odpowiadające odcieniom tonalnym w przedziale od 00 do 40,
 - 11) według kolorystyki NCS brązy i pochodne oznaczone numerami w serii S 20xx-YyyR, gdzie xx oznacza cyfry arabskie odpowiadające grupie barw w przedziale od 05 do 20, a yy oznacza cyfry arabskie odpowiadające odcieniom tonalnym w przedziale od 00 do 50, dalej oznaczone numerami w serii S 30xx-YyyR, gdzie xx oznacza cyfry arabskie odpowiadające grupie barw w przedziale od 10 do 20, a yy oznacza cyfry arabskie odpowiadające odcieniom tonalnym w przedziale od 00 do 70, dalej oznaczone numerami w serii S 4010-YyyR, gdzie yy oznacza cyfry arabskie odpowiadające odcieniom tonalnym w przedziale od 10 do 50,
 - 12) według kolorystyki NCS czerwienie i pochodne oznaczone numerami w serii S 30xx-RyyB, gdzie xx oznacza cyfry arabskie odpowiadające grupie barw w przedziale od 10 do 20, a yy oznacza cyfry arabskie odpowiadające odcieniom tonalnym w przedziale od 00 do 20, dalej oznaczona numerem S 3030-R, dalej oznaczone numerami w serii S 30xx-RyyB, gdzie xx oznacza cyfry arabskie odpowiadające grupie barw w przedziale od 50 do 60, a yy oznacza cyfry arabskie odpowiadające odcieniom tonalnym w przedziale od 00 do 10, dalej oznaczona numerem S 2570-R, dalej oznaczone numerami w serii S 40xx-RyyB, gdzie xx oznacza cyfry arabskie odpowiadające grupie barw w przedziale od 20 do 50, a yy oznacza cyfry arabskie odpowiadające odcieniom tonalnym w przedziale od 00 do 20, dalej oznaczona numerem S 3560-R, dalej oznaczone numerami w serii S 50xx-RyyB, gdzie xx oznacza cyfry arabskie odpowiadające grupie barw w przedziale od 30 do 40, a yy oznacza cyfry arabskie odpowiadające odcieniom tonalnym w przedziale od 00 do 30.
2. Na obszarze opracowania ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy terenów zabudowy polegające na zakazie stosowania w budynkach wzniesionych na tych terenach, a także, w wyniku zmian wprowadzonych termorenowacją lub innymi działaniami budowlanymi i remontowymi, w budynkach istniejących na tych terenach, następujących uzupełniających kolorów elewacji, z zastrzeżeniem ust. 3, ust. 4:
- 1) według kolorystyki RAL żółci i pochodnych oznaczonych numerami 1026, 2005, 2007,
 - 2) według kolorystyki RAL czerwieni i pochodnych oznaczonych numerami 3014, 3015, 3017, 3018, 3024, 3026, 4003, 4010,
 - 3) według kolorystyki RAL fioletoń i pochodnych oznaczonych numerami 4001, 4003, 4005, 4006, 4008,
 - 4) według kolorystyki NCS czerwieni, fioletoń i pochodnych oznaczonych numerami w serii S 05xx-RyyB, gdzie xx oznacza cyfry arabskie odpowiadające grupie barw w przedziale od 00 do 90, a yy oznacza cyfry arabskie odpowiadające odcieniom tonalnym w przedziale od 00 do 90, dalej oznaczonych numerami w serii S 10xx-RyyB, gdzie xx oznacza cyfry arabskie odpowiadające grupie barw w przedziale od 05 do 60, a yy oznacza cyfry arabskie odpowiadające odcieniom tonalnym w przedziale od 30 do 90, dalej oznaczonych numerami w serii S 20xx-RyyB, gdzie xx oznacza cyfry arabskie odpowiadające grupie barw w przedziale od 05 do 65, a yy oznacza cyfry arabskie odpowiadające odcieniom tonalnym w przedziale od 30 do 60, dalej oznaczonych numerami w serii S 30xx-RyyB, gdzie xx oznacza cyfry arabskie odpowiadające grupie barw w przedziale od 10 do 55, a yy oznacza cyfry arabskie odpowiadające odcieniom tonalnym w przedziale od 30 do 60, dalej oznaczonych numerami w serii S 40xx-RyyB, gdzie xx oznacza cyfry arabskie odpowiadające grupie barw w przedziale od 30 do 50, a yy oznacza cyfry arabskie odpowiadające odcieniom tonalnym w przedziale od 30 do 60, dalej oznaczonych numerami w serii S 50xx-RyyB, gdzie xx oznacza cyfry arabskie odpowiadające grupie barw w przedziale od 20 do 40, a yy oznacza cyfry arabskie odpowiadające odcieniom tonalnym w przedziale od 30 do 60.
3. Zezwala się na stosowanie bez ograniczeń naturalnych kolorów materiałów budowlanych, o ile ich barwa nie będzie zmieniana powłokami malarskimi, tynkarskimi bądź innymi, zakrywającymi naturalny kolor materiału, a materia) ten jest dozwolony do stosowania w przepisach niniejszej uchwały.
4. Dla koloru nie występującego w standardach kolorystyki RAL i NCS obowiązuje dopasowanie do najbliższego odpowiednika i zastosowanie do tego koloru odpowiadających zapisów niniejszej uchwały.
5. Ustala się obowiązek uzyskania pozytywnej opinii właściwych organów odnośnie budowy lub montażu nadajników lub przekaźników radiowych, telekomunikacyjnych, a także masztów wszelkiego rodzaju.
- §17.** 1. Obowiązuje ochrona znalezisk archeologicznych i reliktyw archeologicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Obowiązuje nakaz uzgodnienia wszelkich prac ziemnych i budowlanych ze służbami nadzoru archeologicznego w przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych lub reliktyw

archeologicznych w trakcie prowadzenia prac budowlanych lub realizacji dopuszczonej zapisami uchwały działalności.

ROZDZIAŁ 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

Nie ustala się.

ROZDZIAŁ 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§18. 1. Parametry zabudowy i wskaźniki kształtowania zabudowy określono w rozdziale 12 i 13.

ROZDZIAŁ 7

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

Nie ustala się.

ROZDZIAŁ 8

Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

§19. Nie ustala się warunków dotyczących scalania nieruchomości.

§20. 1. Obowiązują do stosowania podziały nieruchomości wyznaczone przez linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania.

2. Ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości, polegające, z zastrzeżeniem ust. 3, ust. 4 i ust. 5, na:

- 1) dopuszczeniu wydzielania działek o minimalnej powierzchni 1000 m² na terenach zabudowy mieszkaniowej i usług różnych MJ/U,
- 2) dopuszczeniu wydzielania działek o minimalnej powierzchni 3000 m² na terenach zabudowy techniczno - produkcyjnej wielkopowierzchniowej związanej w szczególności z produkcją i składowaniem produktów i terenach zabudowy techniczno - produkcyjnej związanej z aktywizacją gospodarczą P/PA,
- 3) dopuszczeniu wydzielania działek o minimalnej powierzchni 1000 m² na terenach aktywizacji gospodarczej i zabudowy rolniczej PA/MR, przy szerokości działki nie mniejszej niż 20,0 m,
- 4) dopuszczeniu wydzielania działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury, o ile wymogi takie postawi gestor sieci, a zgodę wyrazi właściciel gruntu,

3. Pojęcie szerokości działki stosowane w ust. 2 oznacza wymiar działki mierzony w co najmniej dwóch miejscach, o ile spełnione są łącznie następujące wymagania:

- 1) obydwa pomiary są dokonywane na liniach równoległych w odległości, która w linii prostopadłej do linii dokonywanych pomiarów ma wymiar co najmniej równy szerokości, o której mowa w ust. 2,
- 2) każdy z pomiarów dokonywany jest między liniami rozgraniczającymi w kącie najbardziej zbliżonym do prostopadłego w stosunku do jednej z linii podziałów wewnętrznych nieruchomości,
- 3) na całej odległości, o której mowa w pkt 1, zachowana jest co najmniej szerokość określona w ust. 2,

4. Dopuszcza się podziały nieruchomości odbiegające od wielkości określonych w ust. 2 pod warunkiem, że wydzielana w ten sposób działka nie będzie przeznaczona pod zabudowę budynkami, z zastrzeżeniem ust. 5., w szczególności jeśli wydzielana w ten sposób działka jest niezbędna dla utrzymania właściwych rozwiązań obsługi komunikacyjno - transportowej.

5. Dopuszcza się lokalizowanie budynków na kilku działkach, o ile w momencie lokalizowania wszystkie należą do jednego właściciela, a grupa działek traktowana jako jeden obszar wyznaczony pod zabudowę budynkiem lub zespołem budynków spełnia łącznie wymogi, o jakich mowa w ust. 3.

6. Na obszarze opracowania ustala się dla wyznaczania terenów komunikacji i transportu drogowego zasady i warunki polegające na:

- 1) nakazie wyznaczania minimalnej szerokości 20,0 m w liniach rozgraniczających dla terenów wyznaczonych dla dróg o klasie Z,
- 2) nakazie wyznaczania minimalnej szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających dla terenów wyznaczonych dla dróg o klasie L,
- 3) nakazie wyznaczania minimalnej szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających dla terenów wyznaczonych dla dróg wewnętrznych,
- 4) nakazie wyznaczania placów kończących ulice ślepe, w tym ślepe drogi wewnętrzne, o wymiarach nie mniejszych niż 20,0 m na 20,0 m.

§21. Dopuszcza się wydzielanie z terenu o innej funkcji obszarów przeznaczonych pod komunikację i transport drogowy, w tym dróg publicznych i wewnętrznych.

§22. Dopuszcza się wydzielanie z terenu o innej funkcji działek przeznaczonych pod realizację urządzeń infrastruktury miejskiej, w szczególności urządzeń elektroenergetycznych, urządzeń ciepłowniczych i innych, o powierzchniach określonych przez właściwego gestora sieci.

ROZDZIAŁ 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§23. 1. Ustala się zachowanie pasa terenu wolnego od zabudowy budynkami, a także obiektami budowlanymi nadziemnymi przekraczającymi wysokość 1,0 m, z wyłączeniem ogrodzeń, w odległości 5,0 m od istniejących linii energetycznych średniego napięcia 15 kV.

2. Ustala się zakaz nasadzeń zieleni wysokiej w odległości bliższej niż 5,0 m od linii energetycznych, o których mowa w ust.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia dostępu służbom technicznym do urządzeń i elementów linii energetycznych, o których mowa w ust. 1 na warunkach określonych w przepisach.

ROZDZIAŁ 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§24. 1. Na obszarze opracowania ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji i transportu drogowego K_z polegające na:

- 1) wyznaczaniu przebiegów dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych w sposób zapewniający bezpieczeństwo,
- 2) obowiązku zachowania szerokości jezdni co najmniej 7,0 m, z dopuszczeniem rozbudowy układu,
- 3) obowiązku wyznaczenia chodnika o minimalnej szerokości 2,0 m co najmniej wzdłuż jednej z krawędzi drogi,
- 4) dopuszczeniu realizacji dróg rowerowych wzdłuż chodników, lecz nie na jezdni podstawowej,
- 5) dopuszczeniu prowadzenia infrastruktury technicznej w pasie linii rozgraniczających dla terenów K_z,
- 6) dopuszczeniu nasadzania zieleni wzdłuż ciągów jezdni, w tym w pasie rozdziału, z zastrzeżeniem obowiązku zachowywania pól widoczności przy skrzyżowaniach, oraz w sposób nie powodujący kolizji zieleni z ciągami infrastruktury, pod warunkiem, że nasadzenia te nie będą następowały od strony drogi krajowej położonej poza obszarem opracowania,
- 7) dopuszczeniu lokalizowania zjazdów z dróg publicznych na tereny przyległe.

§25. Na obszarze opracowania ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji i transportu drogowego K_L polegające na:

- 1) wyznaczaniu przebiegów dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych w sposób zapewniający bezpieczeństwo,
- 2) obowiązku zachowania szerokości jezdni co najmniej 7,0 m,

3) obowiązku wyznaczenia chodników o minimalnej szerokości 2,0 m każdy wzdłuż dwu krawędzi drogi, a w przypadku terenów stanowiących rezerwę pod rozbudowę istniejącego układu drogowego, chodnika z co najmniej jednej strony o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m,

4) dopuszczeniu realizacji dróg rowerowych wzdłuż chodników, lecz nie na jezdni podstawowej,

5) dopuszczeniu prowadzenia infrastruktury technicznej w pasie linii rozgraniczających dla terenów K_L,

6) dopuszczeniu lokalizowania wjazdów i wyjazdów z terenów przyległych.

§26. 1. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania obsługi komunikacyjnej w zakresie wyznaczenia miejsc parkingowych polegające na:

1) nakazie wyznaczania co najmniej jednego miejsca parkingowego przypadających na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny zlokalizowany na terenach MJ/U, z uwzględnieniem zapisów pkt 2,

2) nakazie wyznaczania co najmniej jednego miejsca parkingowego przypadającego na 100 m² powierzchni netto budynku usługowego lub innych obiektów budowlanych związanych z realizacją usług na terenie MJ/U, przy czym w takim przypadku obowiązuje zapewnienie co najmniej czterech miejsc parkingowych, w tym jednego miejsca parkingowego dla osób niepełnosprawnych,

3) nakazie wyznaczania co najmniej czterech miejsc parkingowych przypadających na 100 m² powierzchni netto budynku zlokalizowanego na terenach P/PA lub PA/MR, jeśli jest to budynek nie będący budynkiem mieszkalnym, ani też budynkiem gospodarczym służącym działalności rolniczej, a jest budynkiem, w którym zlokalizowano pomieszczenia na pobyt stały ludzi nie będące pomieszczeniami produkcyjnymi i magazynowymi,

4) nakazie wyznaczania co najmniej jednego miejsca parkingowego przypadającego na 100 m² powierzchni netto budynku zlokalizowanego na terenach P/PA lub PA/MR, jeśli jest to budynek nie będący budynkiem mieszkalnym, ani też budynkiem gospodarczym służącym działalności rolniczej, a jest budynkiem, w którym nie zlokalizowano pomieszczeń na pobyt stały ludzi, względnie budynek zawierający jedynie pomieszczenia produkcyjne i magazynowe,

5) nakazie wyznaczania co najmniej jednego miejsca parkingowego przypadającego na jeden budynek zlokalizowany na terenie PA/MR, jeśli jest to budynek będący budynkiem mieszkalnym lub też budynkiem gospodarczym służącym działalności rolniczej,

6) nakazie wyznaczania ilości miejsc parkingowych dla niepełnosprawnych zgodnie z wymogami prowadzonej działalności, lecz na terenach P/PA nie mniej niż trzy miejsca dla osób niepełnosprawnych, a na terenach PA/MR nie mniej niż jedno miejsce, jeśli teren nie jest przeznaczony całkowicie na działalność rolniczą,

- 7) dopuszczeniu na terenach P/PA i PA/MR wyznaczania zespołów lub indywidualnych miejsc parkingowych z zachowaniem ewentualnych innych warunków określonych w niniejszej uchwale,
- 8) dopuszczeniu na terenach P/PA wznoszenia budynków mieszczących miejsca parkingowe w podziemiu oraz na kondygnacjach nadziemnych,
- 9) dopuszczeniu na terenach P/PA i PA/MR lokalizacji miejsc parkingowych dla pojazdów ciężarowych w ilości według potrzeb na obszarze opracowania zgodnie z odrębnymi przepisami.

2. Warunki określone w ust. 1 uznaje się za spełnione także wtedy, jeśli strona, wobec której występuje obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zawrze stosowną umowę o partycypacji własnej z Burmistrzem, przynoszącą na Burmistrza zadanie wybudowania miejsc parkingowych ze środków asygnowanych przez wymienioną stronę, w myśl zapisów art. 16, ust. 1, ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2004 roku Nr 204, poz. 2086).

§27. Na obszarze opracowania ustala się ogólne warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji i transportu drogowego polegające na:

- 1) zakazie sytuowania reklam i tablic informacyjnych oraz innych obiektów budowlanych w sposób ograniczający widoczność użytkowników układu drogowego, a także w sposób utrudniający percepcję znaków poziomych i pionowych, w tym drogowskazów, umieszczanych w ramach istniejącego i projektowanego układu komunikacji i transportu drogowego na terenach dostępnych publicznie,
- 2) zakazie kształtowania oświetlenia terenów położonych na obszarze opracowania, nie będących terenami komunikacji i transportu drogowego w sposób pogarszający warunki widoczności bądź inne warunki techniczne na drogach,
- 3) zakazie lokalizacji miejsc parkingowych przy drogach gminnych,
- 4) nakazie dostosowania układu drogowego do warunków technicznych i użytkowych wynikających z wprowadzanego sposobu użytkowania i przeznaczenia terenów przez podmiot wprowadzający ten sposób użytkowania bądź przeznaczenie terenów,
- 5) nakazie kształtowania geometrii skrzyżowań w sposób zapewniający bezpieczeństwo i należytą widoczność, w tym w szczególności zapewnienie widoczności przez odpowiednie ukształtowanie trójkątów widoczności u zbiegu ulic lub dróg.

§28. 1. Na obszarze opracowania ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej polegające na dopuszczeniu:

- 1) zasilania w ciepło budynków z indywidualnych kotłowni na gaz lub olej opałowy lekki, a także, o ile jest dostępny, z ciepłociągu miejskiego, z dopuszczeniem zasad określonych w pkt 2, pkt 3,

- 2) zasilania w ciepło budynków także z indywidualnych kotłowni na olej opałowy ciężki lub gaz płynny, o ile zastosowanie takiego źródła w określonej lokalizacji dopuszczają stosowne przepisy, a zasilanie to nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej, rolniczej, a także innej zabudowy zlokalizowanej na terenach, na których zabudowa mieszkaniowa w jakiegokolwiek formie może występować,
- 3) zasilania w ciepło budynków także z odnawialnych źródeł energii, traktowanych jako zasilanie całkowite lub wspomaganie zasilania w ciepło,
- 4) zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
- 5) odprowadzania ścieków z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do sieci kanalizacyjnej, względnie, o ile sieci kanalizacyjnej brakuje, do zbiorników szczelnych, posiadających stosowne atesty, certyfikaty dopuszczające do stosowania, zapewniające szczelność i bezpieczeństwo użytkowania w zakresie ochrony środowiska, tymczasowo do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej,
- 6) odprowadzania ścieków z terenów zabudowy rolniczej do sieci kanalizacyjnej, względnie, o ile sieci kanalizacyjnej brakuje, do zbiorników szczelnych, posiadających stosowne atesty, certyfikaty dopuszczające do stosowania, zapewniające szczelność i bezpieczeństwo użytkowania w zakresie ochrony środowiska, tymczasowo do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, przy czym o ile występują ścieki gospodarcze, to nakłada się obowiązek podczyszczania ścieków i ich doprowadzania do parametrów wymaganych odrębnymi przepisami,
- 7) odprowadzania ścieków sanitarnych z pozostałych terenów zabudowy do sieci kanalizacyjnej, względnie, o ile sieci kanalizacyjnej brakuje, do zbiorników szczelnych, o ile rozwiązanie takie zgodne będzie z obowiązującymi przepisami technicznymi i sanitarno-higienicznymi, tymczasowo do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej,
- 8) odprowadzania ścieków technologicznych z terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej, oraz aktywizacji gospodarczej a także terenów aktywizacji gospodarczej i zabudowy rolniczej do sieci kanalizacyjnej jedynie po dokonaniu podczyszczenia tych ścieków i ich zubożenia poprzez zneutralizowanie lub usunięcie substancji mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, względnie odprowadzenie do zbiorników szczelnych, przy czym każde rozwiązanie zgodne musi być z obowiązującymi przepisami technicznymi i sanitarnohigienicznymi,
- 9) odprowadzania wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej i rolniczej do kanalizacji deszczowej względnie do wód lub do gruntu,
- 10) odprowadzania podczyszczonych wód opadowych z pozostałych terenów na których zezwolono na budowę budynków, a także z terenów komunikacji i transportu drogowego i terenów obsługi komunikacji i transportu drogowego do kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku stosowanie zbiorników retencyjnych na wodę deszczową o nieprzepuszczalnym dnie i ścianach, względnie innych

rozwiązań uniemożliwiających przedostawanie się ścieków deszczowych do gruntu, z zastrzeżeniem pkt 11,

- 11) odprowadzanie podczyszczonych wód opadowych dla terenów wymienionych w pkt 9 i pkt 10 o ile istnieje możliwość odprowadzania tych wód do cieków wodnych, rozwiązanie takie jest zgodne z obowiązującymi przepisami, a stosowne organy wydadzą decyzje administracyjne umożliwiające w tym pozwolenie wodno-prawne, a działania podjęte w związku z realizacją rozwiązania stoją w zgodzie w szczególności z wskazaniami art. 38 ust 4 ustawy z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (Dz.U. z 2001 roku Nr 115, poz. 1229, z późniejszymi zmianami), i wynikającymi z nich warunkami prawnymi i technicznymi,
- 12) zasilania w energię elektryczną ze stacji transformatorowych, zgodnie ze wskazaniami gestora sieci infrastruktury elektroenergetycznej, z dopuszczeniem lokalizowania stacji transformatorowych konsumenckich oraz stacji transformatorowych gestora sieci,
- 13) gospodarowania odpadami stałymi zgodnie z ustalonymi odrębną uchwałą zasadami utrzymania porządku i czystości na obszarze gminy Kostrzyn oraz do sytuowania nowo lokalizowanego miejsca gromadzenia odpadów stałych w sposób umożliwiający swobodny dostęp służb z terenu ogólnodostępnego z nakazem realizacji segregacji odpadów na obszarze opracowania,
- 14) wyznaczania wraz z ciągami infrastruktury technicznej odpowiadających im stref ochrony, zgodnie z aktualnymi przepisami.

2. Na obszarze opracowania ustala się zasady prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej polegające na dopuszczeniu,

- 1) wyznaczania ciągów sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji i transportu drogowego tereny przestrzeni publicznych, z zachowaniem zasad wyznaczania przebiegów tych sieci określonych odrębnymi przepisami, z uwzględnieniem pkt 2,
- 2) wyznaczania ciągów sieci infrastruktury technicznej na innych terenach, o ile nie stoi to w sprzeczności z przepisami prawa a także o ile właściciele i posiadający tytuł prawny do nieruchomości, na których mają być zlokalizowane ciągi wyrażą pisemną zgodę na prowadzenie takich ciągów,
- 3) lokalizowania przyłączy zgodnie z obowiązującymi przepisami, najdogodniej w miejscach dostępnych przez odpowiednie służby z terenu ogólnodostępnego.

3. Na obszarze opracowania ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej polegające na zakazie

- 1) stosowania zbiorników szczelnych na ścieki wykonywanych na budowie,
- 2) odprowadzania ścieków technologicznych w sposób inny niż do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
- 3) wykonywania indywidualnych ujęć wody,

4) prowadzenia sieci niskiego napięcia jako linii napowietrznych,

5) prowadzenia innych sieci kablowych, to jest sieci telefonicznych, teletechnicznych, łącznościowych, informatycznych, jako linii napowietrznych.

4. Na obszarze opracowania ustala się zasady użytkowania infrastruktury technicznej polegające na:

- 1) nakazie występowania o określenie warunków wykonania elementów infrastruktury każdorazowo do właściwego zarządcy lub gestora sieci infrastruktury, której określone działanie dotyczy,
- 2) nakazie występowania o określenie warunków usunięcia kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury każdorazowo do właściwego zarządcy lub gestora sieci infrastruktury, którego infrastruktury określona kolizja dotyczy,
- 3) nakazie uzgadniania przebiegów nowo projektowanych i wykonywanych sieci infrastruktury każdorazowo z właściwym zarządcą lub gestorem sieci infrastruktury,

ROZDZIAŁ 11

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§29. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie obszaru zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§30. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie obszaru, dla którego wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę przed wejściem w życie zapisów niniejszej uchwały, na cele budowy w tej decyzji określone, jednak przez czas nie dłuższy, niż określony w pozwoleniu na budowę, a o ile takiego określenia brak, na czas nie dłuższy, niż 24 miesiące.

§31. Dopuszcza się wnoszenie tymczasowych obiektów budowlanych na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie na okres nie dłuższy, niż 12 miesięcy pod warunkiem, że obiekt taki nie jest przeznaczony na cele mieszkalne, a także, że spełnia wymagania odrębnych przepisów stawiane danego typu obiektom w zakresie bezpieczeństwa, warunków sanitarno-higienicznych, warunków ochrony ppoż.

§32. Dopuszcza się wnoszenie tymczasowych obiektów budowlanych na terenach nie przeznaczonych pod zainwestowanie na okres nie dłuższy, niż 6 miesięcy pod warunkiem, że obiekt taki nie jest przeznaczony na pobyt stały lub cele mieszkalne, a także, że spełnia wymagania odrębnych przepisów stawiane danego typu obiektom w zakresie bezpieczeństwa, warunków sanitarno-higienicznych, warunków ochrony ppoż.

§33. 1. Zakazuje się wnoszenia tymczasowych ogrodzeń wyższych niż 3,0 m, jeśli są to ogrodzenia nie służące zabezpieczeniu placu budowy.

2. Zakazuje się wnoszenia tymczasowych ogrodzeń o stopniu ażurowości całkowitej nie mniejszym, niż 20%, jeśli są to ogrodzenia nie służące zabezpieczeniu placu budowy.

DZIAŁ IV

Przepisy szczegółowe

ROZDZIAŁ 12

Tereny zabudowy

§34. 1. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy dla terenu IV-1MJ/U polegające na:

- 1) nakazie stosowania dachów stromych o spadku 35 do 45 dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- 2) nakazie stosowania dachów płaskich lub dachów stromych o spadku 30 do 45 dla pozostałych budynków,
- 3) dopuszczeniu wznoszenia budynków mających dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe dla budynków mieszkalnych,
- 4) dopuszczeniu wznoszenia budynków mających dwie kondygnacje nadziemne dla pozostałych budynków, z zastrzeżeniem, że wolnostojące budynki garażowe nie mogą mieć więcej niż jedną kondygnację nadziemną,
- 5) dopuszczeniu wznoszenia budynków mieszkalnych o wysokości nie przekraczającej 10,0 m,
- 6) dopuszczeniu wznoszenia innych budynków nie będących mieszkalnymi o wysokości nie przekraczającej 8,0 m, z zastrzeżeniem, że wysokość wolnostojących budynków garażowych nie może przekraczać 6,0 m,
- 7) zakazie lokalizowania funkcji usługowej i mieszkalnej w jednym budynku,
- 8) zakazie budowy obiektów budowlanych nie będących budynkami, których wysokość przekracza 12,0 m od poziomu przyległego terenu w jego najniższym miejscu pod obrysem tego obiektu, z zastrzeżeniem pkt 9,
- 9) dopuszczeniu budowy obiektów budowlanych wyższych niż 10,0 m lecz nie wyższych niż 12,0 m, o których mowa w pkt 8, jedynie wówczas, gdy odległość tego obiektu budowlanego od najbliższych budynków mieszkalnych położonych na sąsiedniej działce jest nie mniejsza niż trzykrotna wysokość obiektu, przy czym ograniczenie to nie dotyczy odległości od budynków niemieszkalnych zlokalizowanych na sąsiednich działkach,
- 10) dopuszczeniu, w ramach funkcji usługowej, w szczególności budowy następujących obiektów budowlanych: pawilonu handlowego, budynku handlowego, punktu usługowego, budynku usługowego, budynku biurowego, hotelu, pensjonatu, budynku zaplecza sportowego, urządzeń sportowych w postaci kortów, basenu pływackiego, boiska sportowego, w tym z możliwością krycia urządzeń sportowych zadaszeniem, strukturą pneumatyczną lub budynkiem, a także obiektów towarzyszących jak magazyn, budynek techniczny, portiernia,
- 11) dopuszczeniu podpiwniczenia budynków, o ile pozwalają na to warunki gruntowo-wodne,

12) zakazie stosowania pokrycia z materiałów palnych na budynkach przeznaczonych na cele związane z produkcją i składowaniem produktów.

2. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu dla terenu IV-1MJ/U polegające na:

- 1) dopuszczeniu budowy dróg wewnętrznych i placów utwardzonych,
 - 2) dopuszczeniu lokalizowania i budowy podziemnych ciągów infrastruktury, a także konstrukcji wsporczych dla tych ciągów,
 - 3) dopuszczeniu lokalizowania i budowy reklam o wielkości nie przekraczającej 6,0 m² na 1000 m² powierzchni działki.
3. Ustala się średnią intensywność zabudowy.
4. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na 30%.

5. Ustala się dla zapewnienia właściwej jakości architektonicznej nakaz zastosowania na elewacji budynków nie będących budynkami mieszkalnymi względnie nie będących budynkami przeznaczonymi w całości na cele magazynowe i techniczne szlachetnych materiałów elewacyjnych w ilości nie mniejszej, niż 20% łącznej powierzchni elewacji budynku, wybranych spośród wymienionych:

- beton architektoniczny elewacyjny,
 - cegła elewacyjna, w tym cegła klinkierowa,
 - okładziny modułowe ceramiczne,
 - okładziny z kamienia naturalnego,
 - okładziny modułowe z gładkich arkuszy aluminium,
 - okładziny modułowe z gładkich arkuszy stali nierdzewnej,
 - okładziny modułowe z arkuszy blachy perforowanej,
- przy czym zapis powyższy dotyczy łącznej powierzchni elewacji, z wyłączeniem elewacji ulegających zakryciu w zabudowie zwartej.

6. Dopuszcza się zespoły budynków złożone z autonomicznych części położonych na równych lub różnych poziomach, z których każda część z osobna musi spełniać warunki określone niniejszą uchwałą.

7. Dopuszcza się wznoszenie ogrodzenia o stopniu ażurowości nie mniejszym niż 60% wzdłuż granic terenów, do których przepisy prawa lub przepisy niniejszej uchwały gwarantują dostęp publiczny.

8. Dopuszcza się lokalizowanie dowolnych form zieleni według potrzeb użytkownika terenu.

§35. 1. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy dla terenów IV-1P/PA, IV-2P/PA, IV-3P/PA i IV-4P/PA polegające na:

- 1) nakazie stosowania dachów płaskich lub dachów szedowych dla budynków techniczno-produkcyjnych,
- 2) dopuszczeniu stosowania dowolnej geometrii dachu dla budynków administracyjno-socjalnych,

- 3) nakazie stosowania dachów płaskich, o połaci zastłoniętej attyką, dla pozostałych budynków nie wymienionych w pkt 1 i pkt 2,
- 4) zakazie budowy obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 25,0 m od poziomu parteru lub przyziemia, z zastrzeżeniem pkt 5,
- 5) dopuszczeniu budowy budowli, których wysokość nie przekracza 35,0 m od poziomu terenu, o ile wysokość tych budowli wynika z potrzeb technologicznych, których nie realizowanie znacząco utrudniałoby lub uniemożliwiałoby realizację funkcji zlokalizowanych na wskazanym terenie,
- 6) dopuszczeniu podpiwniczenia budynków, o ile pozwalają na to warunki gruntowo-wodne,
- 7) zakazie stosowania pokrycia z materiałów palnych na budynkach przeznaczonych na cele związane z produkcją i składowaniem produktów.

2. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu dla terenów IV-1P/PA, IV-2P/PA, IV-3P/PA i IV-4P/PA polegające na:

- 1) dopuszczeniu budowy dróg wewnętrznych i placów utwardzonych,
- 2) dopuszczeniu lokalizowania i budowy nadziemnych ciągów infrastruktury, a także konstrukcji wsporczych,
- 3) dopuszczeniu lokalizowania i budowy reklam wielkoformatowych,
- 4) zakazie wznoszenia budynków i budowli nadziemnych, z wyłączeniem budynków portierni, których wielkość nie przekracza 30,0 m², w odległości bliższej niż 30,0 m od strony dróg położonych na obszarze opracowania lub poza nim, za którymi zlokalizowane są obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zwartej lub wielorodzinnej, o ile zabudowa ta, położona na działkach przyległych do danej drogi, istnieje w dniu podjęcia zamiaru budowy wymienionych budynków i budowli nadziemnych,
- 5) nakazie wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 15,0 m od strony dróg położonych na obszarze opracowania lub poza nim, za którymi zlokalizowane są obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zwartej lub wielorodzinnej, o ile zabudowa ta, położona na działkach przyległych do danej drogi, istnieje w dniu podjęcia zamiaru budowy wymienionych budynków i budowli nadziemnych, przy czym pas zieleni izolacyjnej może być przerwany na długości bramy i pól widoczności wynikających z przepisów bezpieczeństwa ruchu drogowego, względnie wyjść pieszych o szerokości nie większej niż 4,0 m.

3. Ustala się wysoką intensywność zabudowy.

4. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na 25%.

5. Ustala się nakaz zastosowania na elewacji budynków przeznaczonych na pobyt stały ludzi, z wyłączeniem budynków techniczno-produkcyjnych - dla zapewnienia właściwej jakości architektonicznej - szlachetnych materiałów elewacyj-

nych w ilości nie mniejszej, niż 25% łącznej powierzchni elewacji budynku, wybranych spośród wymienionych:

- beton architektoniczny elewacyjny,
- cegła elewacyjna, w tym cegła klinkierowa,
- okładziny modułowe ceramiczne,
- okładziny z kamienia naturalnego,
- okładziny modułowe z gładkich arkuszy aluminium,
- okładziny modułowe z gładkich arkuszy stali nierdzewnej,
- okładziny modułowe z arkuszy blachy perforowanej,

przy czym zapis powyższy dotyczy łącznej powierzchni elewacji, z wyłączeniem elewacji ulegających zakryciu w zabudowie zwartej.

6. Dopuszcza się zespoły budynków złożone z autonomicznych części położonych na równych lub różnych poziomach, z których każda część z osobna musi spełniać warunki określone niniejszą uchwałą.

7. Dla zespołów budynków, o których mowa w ust. 6, obowiązuje zachowanie pełnej dostępności dla osób niepełnosprawnych, o ile budynki te nie służą procesom wytwórczym, technologicznym, produkcyjnym i posiadają pomieszczenia na pobyt stały ludzi.

8. Dopuszcza się wznoszenie ogrodzenia, przy czym ogrodzenie takie wzdłuż granic terenów, do których przepisy prawa lub przepisy niniejszej uchwały gwarantują dostęp publiczny, winno mieć stopień ażurowości nie mniejszy niż 40%.

9. Dopuszcza się lokalizowanie dowolnych form zieleni według potrzeb użytkownika terenu, poza zielenią izolacyjną wymienioną w ust. 2, pkt 5.

§36. 1. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów IV-1PA/MR i IV-2PA/MR polegające na:

- 1) nakazie stosowania dachów płaskich, względnie dachów stromych, z zastrzeżeniem, że dla dachów stromych obowiązuje ujednolicony spadek połaci dachowej na wszystkich jej składowych, przy kącie nachylenia 35°-50°, na wszystkich budynkach,
- 2) zakazie budowy obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 12,0 m od poziomu parteru lub przyziemia, z zastrzeżeniem pkt 3, pkt 4 i pkt 5,
- 3) dopuszczeniu budowy budowli, których wysokość nie przekracza 25,0 m od poziomu terenu, o ile wysokość tych budowli wynika z potrzeb technologicznych, których nie realizowanie znacząco utrudniałoby lub uniemożliwiałoby realizację funkcji zlokalizowanych na wskazanym terenie,
- 4) zakazie budowy budynków mieszkalnych, których wysokość przekracza 9,0 m od poziomu parteru lub przyziemia,
- 5) zakazie budowy budynków gospodarczych, w tym inwentarskich i magazynowych, związanych z działalnością rolniczą których wysokość przekracza 10,0 m od poziomu parteru lub przyziemia,

- 6) zakazie budowy budynków mieszkalnych, a także gospodarczych, w tym inwentarskich i magazynowych, jeśli na danej działce nie ma zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, a istnieje zabudowa związana z prowadzoną działalnością nierolniczą w której prowadzone są procesy produkcyjne,
- 7) dopuszczeniu podpiwniczenia budynków, o ile pozwalają na to warunki gruntowo-wodne,
- 8) nakazie sytuowania obiektów budowlanych w odległości co najmniej równej 150% ich wysokości w stosunku do budynków mieszkalnych położonych na działce sąsiedniej do tej, na której przedmiotowy obiekt jest lokalizowany, przy czym odległość ta limitowana jest jedynie zabudową istniejącą w momencie administracyjnego potwierdzenia prawa do budowy przedmiotowego obiektu.
 2. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu dla terenów IV-1PA/MR i IV-2PA/MR polegające na:
 - 1) dopuszczeniu budowy dróg wewnętrznych i placów utwardzonych,
 - 2) dopuszczeniu lokalizowania i budowy nadziemnych ciągów infrastruktury, a także konstrukcji wsporczych,
 - 3) zakazie lokalizowania i budowy reklam wielkoformatowych, z wyjątkiem reklam wbudowanych w budynki, a także z wyjątkiem słupów podświetlanych, których wymiary nie przekraczają wysokości 10,0 m, szerokości 1,0 m i grubości 0,5 m, a także pod warunkiem, że jeden słup może być zbudowany jedynie na danej działce przeznaczonej pod zabudowę.
 3. Ustala się średnią intensywność zabudowy.
 4. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na 30%.
 5. Dopuszcza się:
 - 1) zespoły budynków złożone z autonomicznych części położonych na równych lub różnych poziomach, z których każda część z osobna musi spełniać warunki określone niniejszą uchwałą,
 - 2) wykonywanie podcieni w budynkach na wysokość jednej lub dwóch kondygnacji.
 6. Ustala się zakaz łączenia w jednym budynku funkcji mieszkaniowej z funkcją aktywizacji gospodarczej.

ROZDZIAŁ 13

Tereny komunikacji i transportu drogowego

- §37.** 1. Na terenie komunikacji i transportu drogowego oznaczonym IV-1K₂ ustala się:
 - 1) nakaz pozostawienia terenów jako obszarów ogólnodostępnych, służących celom komunikacji kołowej, kołowej i pieszej lub kołowej, pieszej i rowerowej,
 - 2) dopuszczenie prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się zakaz nasadzeń zieleni wysokiej.
3. Nakazuje się uwzględnienie lokalizacji dróg rowerowych, lecz poza pasem jezdni.

§38. 1. Na terenach komunikacji i transportu drogowego oznaczonych IV-1K_L ustala się:

- 1) nakaz pozostawienia terenów jako obszarów ogólnodostępnych, służących celom komunikacji kołowej, kołowej i pieszej lub kołowej, pieszej,
- 2) dopuszczenie prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej.
2. Ustala się zakaz nasadzeń zieleni wysokiej.

§39. 1. Na terenach komunikacji i transportu drogowego oznaczonych IV-2K_L na Rysunku Planu ustala się:

- 1) nakaz pozostawienia terenów jako obszarów ogólnodostępnych, służących celom komunikacji kołowej, kołowej i pieszej lub kołowej, pieszej i rowerowej,
- 2) wyznaczenie pasów komunikacji i transportu drogowego dla rozbudowy istniejącej drogi gminnej, zlokalizowanej na zachód od obszaru opracowania, w taki sposób, aby docelowe ukształtowanie rzeczonego terenu stanowiło wschodni skraj drogi gminnej jako drogi odpowiadającej klasie L,
- 3) dopuszczenie prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej.

§40. 1. Na terenach komunikacji i transportu drogowego oznaczonych IV-3K_L na Rysunku Planu ustala się:

- 1) nakaz pozostawienia terenów jako obszarów ogólnodostępnych, służących celom komunikacji kołowej, kołowej i pieszej lub kołowej, pieszej i rowerowej,
- 2) wyznaczenie pasów komunikacji i transportu drogowego dla rozbudowy istniejącej drogi - ulicy miejskiej - ulicy Półwiejskiej, zlokalizowanej na północ od obszaru opracowania, w taki sposób, aby docelowe ukształtowanie rzeczonego terenu stanowiło południowy skraj ulicy miejskiej jako drogi odpowiadającej klasie L,
- 3) dopuszczenie prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej.

DZIAŁ V

Przepisy końcowe

ROZDZIAŁ 14

Przepisy końcowe

§41. Zgodnie z art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) ustala się stawkę 30% służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na podstawie niniejszej uchwały.

§42. Na terenie objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania

przestrzennego miasta Kostrzyn zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr III/11/2002 z dnia 12 grudnia 2002 roku ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 174 poz. 5357 z dnia 20 grudnia 2002 roku.

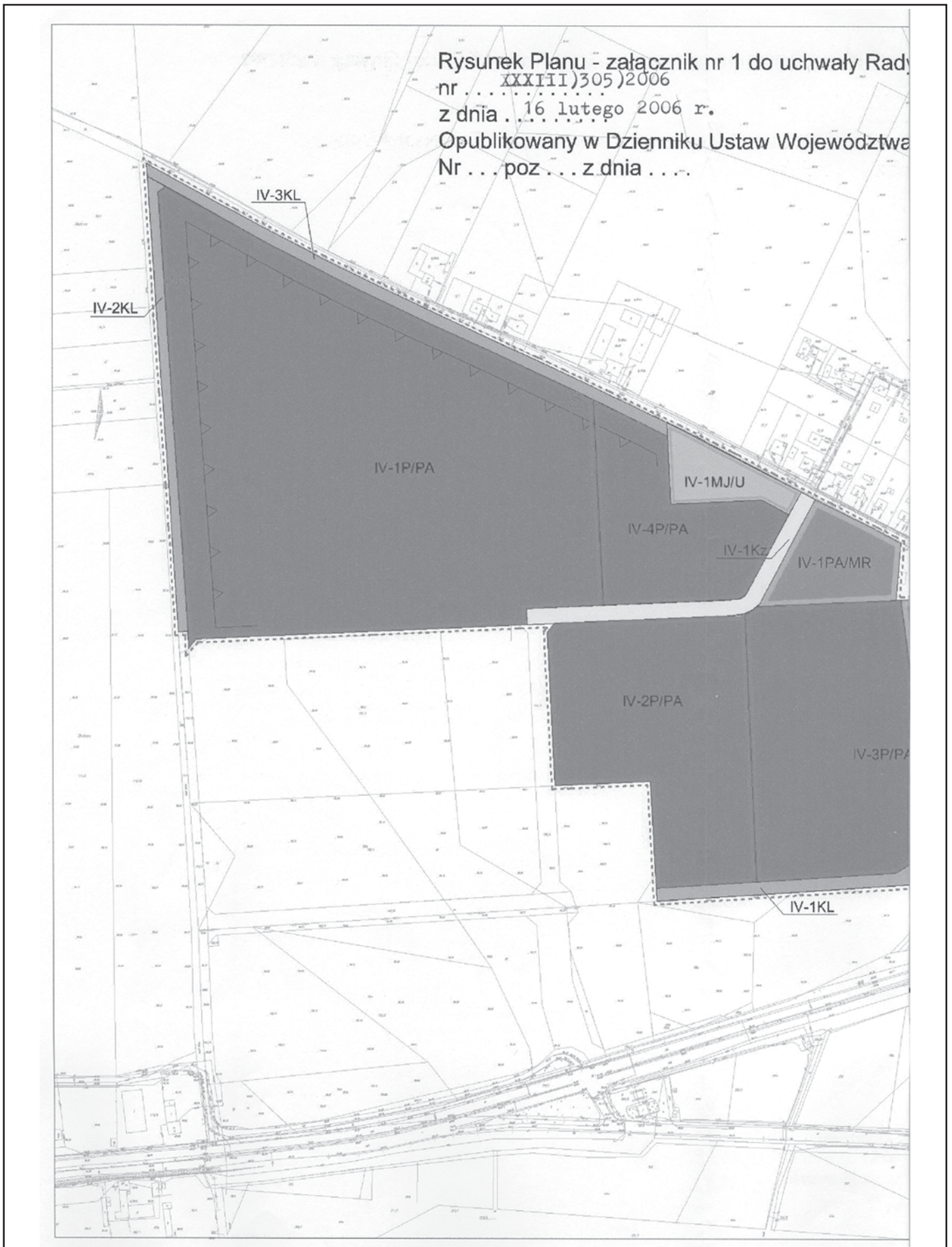
§43. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kostrzyn.

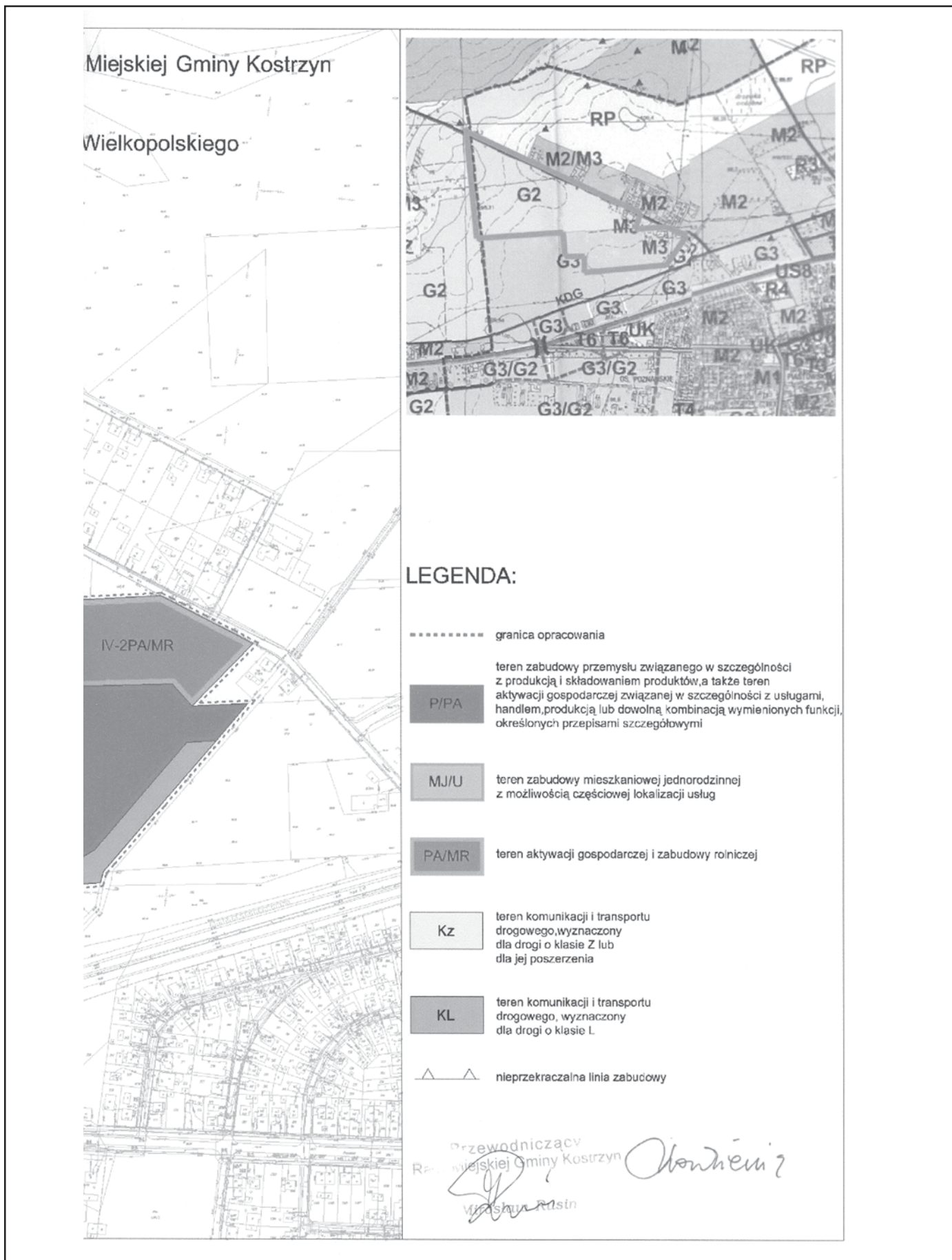
§44. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
(-) *Mirosław Rusin*

- ¹⁾ Tekst jednolity: Dz.U. z 2001 roku, Nr 142, poz. 1591. Zmiany do ustawy z 2002 roku Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759
- ²⁾ Tekst aktu. Dz.U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717. Zmiany do ustawy z 2004 roku Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492

Rysunek Planu - załącznik nr 1 do uchwały Rady
nr ...~~XXXIII~~(305)2006
z dnia ...16 lutego 2006 r.
Opublikowany w Dzienniku Ustaw Województwa
Nr ... poz ... z dnia ...





Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXIII/305/2006
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 16 lutego 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego polegającego na zmianie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid.
177, 178, 179, 180/1, 181/3, 181/5 oraz 185 położonych
w Kostrzynie pomiędzy ulicą Półwiejską i ulicą Graniczną.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU.

Na podstawie art. 20, ust. 1 podejmuje się rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu w odniesieniu do obszaru objętego uchwałą:

1. W związku z faktem, że w toku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, nie wpłynęła żadna uwaga, uwag nie rozstrzyga się.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXIII/305/2006
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 16 lutego 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego polegającego na zmianie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid.
177, 178, 179, 180/1, 181/3, 181/5 oraz 185 położonych
w Kostrzynie pomiędzy ulicą Półwiejską i ulicą Graniczną.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBÓW FINANSOWANIA INWESTYCJI ZWIĄZANYCH Z ROZWOJEM SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NA TERENIE OBJĘTYM MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR EWID. 177, 178, 179, 180/1, 181/3, 181/5 ORAZ 185 POŁOŻONYCH W KOSTRZYNIĘ POMIĘDZY ULICĄ PÓŁWIEJSKĄ I ULICĄ GRANICZNĄ.

Na podstawie art. 20, ust. 1 podejmuje się rozstrzygnięcie w sprawie sposobów finansowania inwestycji związanych z rozwojem sieci infrastruktury technicznej w odniesieniu do obszaru objętego uchwałą:

1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest w stanie istniejącym terenem częściowo zabudowanym, wyposażonym jedynie fragmentarycznie w sieci infrastruktury technicznej. Obecne uzbrojenie terenu nie jest wystarczające dla realizacji pełnego, przewidzianego planem zagospodarowania.
2. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 177, 178, 179, 180/1, 181/3, 181/5 oraz 185 położonych w Kostrzynie pomiędzy ulicą Półwiejską i ulicą Graniczną występuje konieczność realizacji nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, a także dróg publicznych,
3. Przewiduje się w odniesieniu do sieci i urządzeń systemu wodociągowego, kanalizacji sanitarnej i deszczowej budowę nowych oraz rozbudowę lub wymianę istniejących elementów sieci infrastruktury sanitarnej, w zgodzie z regulaminem dostarczania wody i odprowadzania ścieków.
4. Inwestycje, o których mowa w ustępie 3 realizowane będą przez administratora sieci ze środków komunalnych.
5. Przewiduje się w odniesieniu do dróg publicznych realizację układu drogowego niezbędnego dla prawidłowego funkcjonowania obszarów objętych opracowaniem.
6. Inwestycje, o których mowa w ustępie 5 realizowane będą przez administratora sieci ze środków komunalnych, z zastrzeżeniem, że realizacja ta nie obejmuje realizacji infrastruktury komunikacyjnej i transportu drogowego, jeśli powstanie tej infrastruktury będzie zainicjowane wskutek inwestycji niedrogowej,
7. Tryb realizacji inwestycji, o których mowa w ust. 3 i ust. 5, określony zostanie w wieloletnim planie inwestycyjnym.