

RADA MIEJSKA  
GMINY KOSTRZYN

UCHWAŁA NR XXXVI/329/2006  
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn  
z dnia 6 lipca 2006r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru aktywizacji gospodarczej w miejscowości Glinka Duchowna, gmina Kostrzyn.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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, z 2005 roku Nr 172, poz. 1441, z 2006 roku Nr 17, poz. 128), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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, z 2005 roku Nr 113, poz. 954, Nr. 130, poz. 1087, z 2006 roku Nr 45, poz. 319) uchwały nr XXIX/262/2005 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 15 września 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru aktywizacji gospodarczej w miejscowości Glinka Duchowna, gmina Kostrzyn, Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwała, co następuje:

Dział I  
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA UCHWAŁY

- § 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru aktywizacji gospodarczej w miejscowości Glinka Duchowna, gmina Kostrzyn, zwany dalej Planem.
2. Plan obejmuje teren o powierzchni około 1,5ha wskazany na mapie w skali 1:1000, zawarty wewnątrz granicy obszaru opracowania, stanowiący obszar działki nr ewid. 235/1 w miejscowości Glinka Duchowna, gmina 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 15 września 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru aktywizacji gospodarczej w miejscowości Glinka Duchowna, gmina Kostrzyn, zawarte wewnątrz granicy obszaru opracowania wskazanej na Rysunku Planu,
- 2) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną nieruchomość, część nieruchomości bądź grupę nieruchomości i ich części, dla których ustalono wspólną funkcję lub wspólne zasady zagospodarowania,



- 3) 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,
- 4) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć procentowy wskaźnik, określający minimalną lub maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni jednostki nieruchomości,
- 5) 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,
- 6) 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,
- 7) 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,
- 8) linii dopuszczanego podziału wewnętrznego – należy przez to rozumieć umowną linię wyznaczającą dopuszczane prawem miejscowym podziały geodezyjne wewnątrz istniejących lub projektowanych działek,
- 9) 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,
- 10) 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,
- 11) 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 połaci dachu,
- 12) 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 połaci dachu,
- 13) terenie o bardzo wysokiej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć teren, na którym powierzchnia przeznaczona pod zabudowę nie może przekraczać 60% jego powierzchni, w odniesieniu do jednej działki lub wielu działek objętych jedną inwestycją,
- 14) usłudze 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,
- 15) 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,
- 16) 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,

- 17) 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 100m<sup>2</sup>, a działalność ta nie należy do mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze,
  - 18) 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 100m<sup>2</sup>, a działalność ta nie należy do mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze,
  - 19) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć możliwość realizacji postulatów prawnego w wyznaczonych przezeń granicach,
  - 20) 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,
  - 21) zakazie – należy przez to rozumieć wykluczenie wymienionych w zapisach czynności lub elementów zagospodarowania,
  - 22) zjeździe z dróg publicznych – należy przez to rozumieć wjazdy i wyjazdy z pojedynczej nieruchomości na drogę publiczną, zapewniające dostęp i obsługę komunikacyjną tych nieruchomości,
  - 23) 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,
  - 24) 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,
  - 25) 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 przęseł, wypełnienia przęseł, do całkowitej powierzchni ogrodzenia liczonej po obwodzie ogrodzenia od rzędnej gruntu do rzędnej najwyższej części wypełnienia przęsła ogrodzenia,
  - 26) 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) **PIPA** – należy przez to rozumieć teren zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej związanej w szczególności 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.

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) 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 wymienające 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. Wyznacza się następujące zasady przeznaczania terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej oraz zabudowy techniczno-produkcyjnej związanej z aktywizacją gospodarczą **PIPA**:

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 rzemiosła, biurowo-administracyjne, 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 drogowego obsługa ta obejmuje zarówno pojazdy osobowe jak i ciężarowe,



- 3) jako funkcję uzupełniającą należy rozumieć funkcje handlu na powierzchni sprzedaży nie większej, niż 2000m<sup>2</sup>,
- 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 stanowią zespół powiązanych lub sąsiadujących obiektów.

**§ 5. 1.** 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 **PIPA** 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:

- 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. 41b, 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.
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 **PIPA** 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.



## Rozdział 2 ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 6. 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 przewidywanej 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

- § 7. 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 lokalizowanych 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

- § 8. 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, podwórzy 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.

§ 9. 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 nieczyszczone 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.

§ 10. 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 innymi rodzajami szkodliwych wpływów działalności człowieka

§ 11. 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:

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

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

§ 13. 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) obowiązku organizowania ruchu w tym zjazdów z dróg publicznych wjazdów i wyjazdów na teren PIPA w sposób zapewniający bezpieczeństwo użytkowników przyległych terenów,
- 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

§ 14. 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.

§ 15. 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 fioletów i pochodnych oznaczonych numerami 4001, 4003, 4005, 4006, 4008,
- 4) według kolorystyki NCS czerwieni, fioletów 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 materiał 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.

**§ 16.** 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 dopuszczonych 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

**§ 17.** 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 SZCZEGÓLWE ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

**§ 18.** Nie ustala się warunków dotyczących scalania nieruchomości.

**§ 19.** 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 3000m<sup>2</sup> na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej związanej w szczególności z produkcją i składowaniem produktów i terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej związanej z aktywizacją gospodarczą **PIPA**,
- 2) 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 oznacza wymiar działki mierzony w co najmniej dwóch miejscach, o ile każdy z pomiarów dokonywany jest między liniami rozgraniczającymi w kącie najbardziej zbliżonym do prostopadłego w stosunku do jednej z linii podziałów wewnętrznych nieruchomości.
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. 2.
6. Na obszarze opracowania ustala się dla wyznaczania terenów komunikacji i transportu drogowego zasady i warunki polegające na:
  - 1) dopuszczeniu realizacji inwestycji komunikacji i transportu drogowego wzdłuż wschodniej granicy działki służącej poprawie obsługi komunikacyjnej terenu **P/PA**,
  - 2) dopuszczeniu realizacji dróg wewnętrznych na terenie **P/PA**,
  - 3) nakazie wyznaczania minimalnej szerokości 10,0m 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 20,0m na 20,0m.

§ 20. 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

- § 21. 1. Dopuszcza się w przypadku realizacji wspólnej inwestycji na obszarze opracowania oraz obszarze przyległym, że o ile ustalenia co do przeznaczenia obszaru przyległego oraz ustalone dla niego parametry zagospodarowania są identyczne z ustaleniami dla obszaru opracowania łącznie zagospodarowanie obszaru opracowania z obszarem przyległym, z uwzględnieniem ust. 2.
2. Łączne zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1 polega na możliwości zastosowania parametrów ustalonych w niniejszej uchwale w odniesieniu do obszaru opracowania oraz obszaru przyległego pod warunkiem, że o zagospodarowanie obydwu obszarów wystąpi jeden podmiot posiadający prawo do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane, a także, że zagospodarowanie to objęte będzie co najmniej jedną inwestycją, dla której lokalizacja ustalona zostanie na obu obszarach.

## Rozdział 10

### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- § 22. 1. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania obsługi komunikacyjnej w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych polegające na:
- 1) nakazie wyznaczania co najmniej czterech miejsc parkingowych przypadających na 100m<sup>2</sup> powierzchni netto budynku zlokalizowanego na terenie **P/PA**, 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,

- 2) nakazie wyznaczania co najmniej jednego miejsca parkingowego przypadającego na 500m<sup>2</sup> powierzchni netto budynku zlokalizowanego na terenie **P/PA**, 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,
- 3) nakazie wyznaczania ilości miejsc parkingowych dla niepełnosprawnych zgodnie z wymogami prowadzonej działalności, lecz nie mniej niż trzy miejsca dla osób niepełnosprawnych,
- 4) dopuszczeniu na terenie **P/PA** wyznaczania zespołów lub indywidualnych miejsc parkingowych z zachowaniem ewentualnych innych warunków określonych w niniejszej uchwale,
- 5) dopuszczeniu na terenach **P/PA** wznoszenia budynków mieszczących miejsca parkingowe w podziemiu oraz na kondygnacjach nadziemnych,
- 6) dopuszczeniu na terenach **P/PA** 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, przenoszącą 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).

§ 23. 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) nakazie dostosowania układu drogowego do warunków technicznych i użytkowych wynikających z wprowadzanego sposobu użytkowania i przeznaczenia terenów przez podmiot ten sposób użytkowania bądź przeznaczenie terenów wprowadzający.
- 4) nakazie kształtowania geometrii skrzyżowań w sposób zapewniający bezpieczeństwo i należyłą widoczność, w tym w szczególności zapewnienie widoczności przez odpowiednie ukształtowanie trójkątów widoczności u zbiegu ulic lub dróg.

§ 24. 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 opalowy 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 opalowy ciężki lub gaz płynny, o ile zastosowanie takiego źródła w określonej lokalizacji dopuszczają stosowne przepisy, a zasilanie to nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, 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 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,
  - 6) odprowadzania ścieków technologicznych z terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej i aktywizacji gospodarczej do sieci kanalizacyjnej jedynie po dokonaniu podczyszczenia tych ścieków i ich zobojętnienia 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 sanitarno-higienicznymi,
  - 7) 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. 8,
  - 8) odprowadzanie podczyszczonych wód opadowych o ile istnieje możliwość odprowadzania tych wód do cieków wodnych, rozwiązanie takie jest zgodne z obowiązującymi przepisami, a stosowne organy wydadzą decyzje administracyjne je 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,
  - 9) 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,
  - 10) 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,
  - 11) 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

- § 25. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie obszaru zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- § 26. 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.
- § 27. Dopuszcza się wznoszenie 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.
- § 28. Dopuszcza się wznoszenie 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..
- § 29. 1. Zakazuje się wznoszenia tymczasowych ogrodzeń wyższych niż 3,0m, jeśli są to ogrodzenia nie służące zabezpieczeniu placu budowy.
2. Zakazuje się wznoszenia 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

§ 30. 1. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy dla terenów **1P/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 zastoniętej attyką, dla pozostałych budynków nie wymienionych w pkt. 1 i pkt. 2,
- 4) zakazie budowy obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 12,0m od poziomu parteru lub przyziemia, z zastrzeżeniem pkt. 5,
- 5) dopuszczeniu budowy budowli, których wysokość nie przekracza 25,0m od poziomu terenu, o ile wysokość tych budowli wynika z potrzeb technologicznych, których nie realizowanie znacząco utrudniałoby lub uniemożliwiłoby 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 **1P/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.

3. Ustala się wysoką intensywność zabudowy.

4. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na 15%.

5. Ustala się nakaz zastosowania na elewacji budynków, o ile są w całości lub w części przeznaczone na pobyt stały ludzi, z wyłączeniem budynków, których przeznaczenie ograniczone jest do funkcji techniczno-produkcyjnych – dla zapewnienia właściwej jakości architektonicznej – 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.

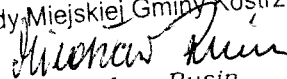
6. Dopuszcza się zespoły budynków złożone z autonomicznych części położonych na równych lub różnych poziomach, z których każda część z osobna musi spełniać warunki określone niniejszą uchwałą.

7. 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.

## Dział V PRZEPISY KOŃCOWE

### Rozdział 13 PRZEPISY KOŃCOWE

- § 31. 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.
- § 32. Na terenie objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały Nr VI/36/99 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 9 lutego 1999r, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego nr 8 poz. 139 z dnia 5 marca 1999.
- § 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.
- § 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn  
  
Mirosław Rusin