

UCHWAŁA NR XXIX/230/2009
RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN
z dnia 29 czerwca 2009 roku

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru aktywizacji gospodarczej w Brzeźnie, gm. Kostrzyn, obejmującego działkę nr geod. 105/4

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zmianami), Rada Miejska Gminy Kostrzyn, uchwała co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru aktywizacji gospodarczej w Brzeźnie, gm. Kostrzyn, obejmujący działkę nr geod. 105/4, zwany dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu jego zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn Nr XXX/239/2001 z dnia 3 lipca 2001 roku, z późniejszymi zmianami.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik Nr 1 – część graficzna, opracowana na mapie zasadniczej w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem miejscowego planu;
 - 2) załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
 - 3) załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
3. Miejscowy plan obowiązuje na obszarze o powierzchni 4,94 ha.
4. Granice obszaru objętego miejscowym planem określono na rysunku miejscowego planu.

§ 2.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi;
- 2) „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 3.

1. Określa się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone symbolem 1.P;
 - 2) tereny drogi publicznej dojazdowej, oznaczone symbolem 2.KDD.
2. Symbole graficzne przeznaczenia terenów, przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz przebieg drogi z jej podstawową geometrią określa rysunek miejscowego planu.

§ 4.

Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów 1.P:

- 1) zakazuje się sytuowania przedsięwzięć:
 - a) wymienionych w przepisach odrębnych, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
 - b) będących źródłem emisji czynników szkodliwych przekraczających na granicy z terenami chronionymi, określonymi w przepisach odrębnych, dopuszczalne poziomy;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków usługowych, z wyjątkiem usług zdrowia i oświaty,
 - b) budynków administracyjno-biurowych,
 - c) stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, parkingów i garaży,
 - d) obiektów technicznych i technologicznych związanych z prowadzoną działalnością, stacji transformatorowych, zbiorników podziemnych na cele retencji wody, a w tym zbiorników ppoż. i wody deszczowej,
 - e) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych do 2000 m² oraz hurtowni;
- 3) dopuszcza się:
 - a) dowolne ukształtowanie dachów, z tym, że nachylenie głównych połaci dachowych dachów stromych nie może przekraczać kąta 45°,
 - b) wykonywanie kondygnacji podziemnych,
 - c) remonty i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie powodujący kolizji z istniejącą i planowaną zabudową.

§ 5.

Na terenach drogi publicznej dojazdowej 2.KDD zakazuje się lokalizowania obiektów innych niż obiekty komunikacji drogowej oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6.

Nie określa się terenów, na których występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji.

§ 7.

Zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych, ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych i żelbetowych oraz o wysokości większej niż 1,8 m.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8.

1. Nizej określone budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą być wykonywane z zastosowaniem, staraniem inwestora, środków technicznych zabezpieczających ich użytkowników przed emisją czynników szkodliwych wynikających z sąsiedztwa drogi krajowej nr 92:
 - 1) jednokondygnacyjne – lokalizowane w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią wyznaczającą odległość 50 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 92;
 - 2) wielokondygnacyjne – lokalizowane w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią wyznaczającą odległość 70 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 92.
2. Odległości, o których mowa w ust. 1, określają minimalne odległości, w jakich należy lokalizować obiekty budowlane z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

§ 9.

Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe i technologiczne należy zapewnić poprzez podłączenie obiektów do sieci wodociągowej.

§ 10.

1. Ścieki bytowe należy odprowadzać do gminnej kanalizacji sanitarnej.
2. Ścieki przemysłowe o przekroczonych normach zanieczyszczeń w stosunku do składu ścieków komunalnych, należy wstępnie podczyszczać w indywidualnych podczyszczalniach ścieków przemysłowych przed ich wprowadzeniem do gminnego systemu kanalizacji.
3. Zakazuje się lokalizowania indywidualnych oczyszczalni ścieków, z wyjątkiem podczyszczalni ścieków przemysłowych.
4. Do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej w najbliższej położonej drodze publicznej dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych i przemysłowych w atestowanych zbiornikach na ścieki i, z zastrzeżeniem pkt. 2, ich systematyczne wywożenie przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków.
5. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej, nakazuje się podłączenie obiektów do najbliższego położonego kolektora – zgodnie z programem kanalizacji gminy oraz likwidację zbiorników na ścieki lub wykorzystanie ich na inne cele.

§ 11.

1. Ścieki w postaci wód opadowych lub roztopowych należy zagospodarowywać stosując indywidualne rozwiązania.
2. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków w postaci wód opadowych lub roztopowych do gruntu i do wód powierzchniowych.

§ 12.

Budowa trwałego utwardzenia dróg musi być realizowana w powiązaniu z jednoczesną budową kanalizacji deszczowej.

§ 13.

1. Do ogrzewania budynków i pozyskiwania ciepła technologicznego należy stosować wyłącznie paliwa niskoemisyjne i urządzenia do ich spalania nie powodujące przekroczenia dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń, określonych w przepisach odrębnych.
2. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych, pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania spełniają standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadają znak bezpieczeństwa ekologicznego.

§ 14.

1. Odpady komunalne należy gromadzić selektywnie w pojemnikach na posesji, do której inwestor posiada tytuł prawny i zagospodarować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.
2. Odpady niebezpieczne należy zagospodarowywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Masy ziemne usuwane albo przemieszczane w związku z budową obiektów należy zagospodarowywać na miejscu, pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, o których mowa w przepisach odrębnych, lub wywozić w miejsce wskazane przez właściwą służbę administracyjną.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 15.

1. Nie określa się terenów wymagających ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
2. W przypadku odkrycia podczas prac ziemnych materiałów archeologicznych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 16.

Nie określa się terenów wymagających wprowadzenia ustaleń wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 17.

1. Określa się nieprzekraczalną linię zabudowy usytuowaną w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej dojazdowej 2.KDD.
2. Usytuowanie linii, o której mowa w ust. 1 pkt 1, określa rysunek miejscowego planu.

§ 18.

Wysokość budynków nie może być większa niż 15 m.

§ 19.

Na cele zabudowy można przeznaczyć nie więcej niż 40% powierzchni działek budowlanych.

§ 20.

Na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej należy przeznaczyć nie mniej niż 30% powierzchni działek budowlanych.

§ 21.

Nakazuje się zapewnienie, poza obszarami dróg, na działce budowlanej objętej realizowanym przedsięwzięciem:

- 1) miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na 4 osoby mogące jednocześnie przebywać na terenie zakładu;
- 2) niezbędną liczbę miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych.

§ 22.

Dopuszcza się lokalizowanie obiektów w granicach działek, z wyłączeniem granic władania nieruchomością, pod warunkiem zachowania na każdej z działek budowlanych określonej wyżej powierzchni terenu biologicznie czynnej.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 23.

Nie określa się terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, wymagających ustalenia granic i sposobów zagospodarowania, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 24.

Nie określa się terenów wymagających ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 25.

1. Zakazuje się wydzielania działek budowlanych:

- 1) na terenach drogi publicznej dojazdowej 2.KDD;
- 2) na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów 1.P o powierzchni mniejszej niż 5000 m² i o szerokości frontu mniejszej niż 30 m.

2. Podane w ust. 1 pkt. 2 wielkości działek budowlanych i szerokości ich frontu nie dotyczą wydzielania działek budowlanych na cele urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 26.

Granice działek budowlanych muszą być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do linii rozgraniczających dróg.

Rozdział 10

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 27.

1. Przy lokalizowaniu obiektów należy uwzględnić występowanie urządzeń drenarskich.
2. W przypadku kolizji sytuowanych obiektów z urządzeniami drenarskimi urządzenia te muszą zostać przebudowane na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci drenarskiej.

§ 28.

Zakazuje się lokalizowania obiektów uniemożliwiających dojazd do istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 29.

1. Obsługa komunikacyjna terenu jest możliwa wyłącznie poprzez drogę publiczną dojazdową 2.KDD z włączeniem do drogi krajowej nr 92 na istniejącym skrzyżowaniu.
2. Zakazuje się tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi krajowej.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 30.

Dla terenów drogi publicznej dojazdowej 2.KDD ustala się szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 10 m, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu.

§ 31.

1. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako sieci podziemne, uwzględniając ich strefowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy.
3. Podłączenia sieci wewnętrznych do zewnętrznych sieci infrastruktury technicznej wykonywać należy jako podłączenia podziemne.
4. Stacje transformatorowe należy sytuować na terenach inwestora zgłaszającego zapotrzebowanie mocy elektroenergetycznej na wydzielanych działkach budowlanych:
 - 1) o powierzchni nie mniejszej niż 60 m², a w przypadku stacji transformatorowej, słupowej – 9 m²;
 - 2) posiadających dostęp do drogi publicznej.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 32.

Nie określa się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Rozdział 13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

§ 33.

Określa się stawki procentowe w wysokości:

- 1) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów 1.P – 30%;
- 2) dla terenów drogi publicznej dojazdowej 2.KDD – 0%.

Rozdział 14

Przepisy końcowe

§ 34.

Dla terenów uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy RIVa o powierzchni 3,0756 ha na cele nierolnicze i nieleśne – decyzja Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DR II 6060-46/08 z dnia 30 maja 2008 roku.

§ 35.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

§ 36.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
G. Schroeder
prof. Grzegorz Schroeder