

**UCHWAŁA NR XVI/144/2019
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 26 listopada 2019 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Brzeźnie
przy ul. Kostrzyńskiej i drodze krajowej nr 92, gm. Kostrzyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, ze zm.), Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w Brzeźnie przy ul. Kostrzyńskiej i drodze krajowej nr 92, gm. Kostrzyn, zwany dalej „miejscowym planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kostrzyn, uchwalonego uchwałą Nr XXX/239/2001 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 3 lipca 2001 roku, z późniejszymi zmianami.

2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu, opracowany w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie 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, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Granice obszaru objętego miejscowym planem określa rysunek miejscowego planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) "ustawie" - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, ze zm.),
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię oznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania zewnętrznej krawędzi ścian zewnętrznych budynków, wiat, namiotów i suwnic oraz każdego z elementów pozostałych budowli, w tym podziemnych zbiorników od linii rozgraniczających teren; powyższe nie dotyczy podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej udział sumy powierzchni rzutów na płaszczyznę terenu wszystkich budynków w granicach działki budowlanej, wyznaczanych po zewnętrznych krawędziach ścian budynków w stanie wykończonym, oraz powierzchni wiat i namiotów, przy czym powierzchnię wiaty należy rozumieć jako rzut na płaszczyznę terenu jej zadaszenia, a namiotów - jako powierzchnię ich podłóg względnie gruntu w granicach ścian namiotu;
- 4) „intensywności zabudowy” – zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; przy czym przez całkowitą powierzchnię zabudowy należy rozumieć sumę powierzchni całkowitych, w rozumieniu Polskich

Norm, wszystkich kondygnacji, wszystkich budynków na działce budowlanej oraz powierzchni wiat i namiotów, liczonych jak w pkt. 3;

- 5) „usługach nieuciążliwych” – rozumie się przez to działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej o charakterze lokalnym, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego, gastronomii, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, zdrowia i opieki społecznej, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych, usługi niegenerujące transportu, o uciążliwości związanej z hałasem i zanieczyszczeniami powietrza mieszczącej się w granicach działki inwestora, która dotrzymuje dopuszczalne poziomy hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, nie będącymi przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) „budynkach usługowo-mieszkalnych” – należy przez to rozumieć budynki usługowe, przeznaczone na cele nieuciążliwej działalności gospodarczej, w których dopuszcza się wydzielenie lokalu mieszkalnego, przy czym część usługowa budynku zajmuje powierzchnię większą niż 30% powierzchni całkowitej zabudowy;
- 7) „wiatach” – należy przez to rozumieć budowle składające się z zamocowanych w gruncie słupów i rozpiętego na nich dachu, posiadające nie więcej niż trzy ściany, przy czym wrota wiaty uznaje się za ścianę;
- 8) „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy.

§ 3.1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) następujące przeznaczenie terenów:
 - a) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **P/U**,
 - b) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **1U** i **2U**,
 - c) teren stacji paliw, oznaczony symbolem **KS**,
 - d) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **KDGP**,
 - e) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
 - 2) linie rozgraniczające tereny, o których mowa w pkt. 1.
2. Symbole graficzne przeznaczenia terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny, o których mowa w ust. 1, określa rysunek miejscowego planu.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 2) lokalizowanie budynków i budowli zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych za wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy oraz namiotów;
- 4) dopuszczenie na terenie zabudowy usługowej **1U** lokalizowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną za wyjątkiem granic stanowiących jednocześnie granicę pasa drogowego;

- 5) kolorystyka budynków: stosowanie jako kolorów dominujących szarości, bieli oraz naturalnych kolorów drewna i ceramiki;
- 6) pokrycie i kolorystyka dachów: pokrycie dachów dowolne w kolorze grafitowym, ceglastym lub brązowym, z wyłączeniem blach o błyszczącym wykończeniu;
- 7) możliwość wydzielania działek pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszczenie lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko o ile zachowane zostaną standardy jakości środowiska, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) dla terenów zabudowy usługowej U po ich zagospodarowaniu dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, oraz stwarzających zagrożenie dla lokalnych ekosystemów, w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 5) dopuszczenie rozbudowy zakładów o których mowa w pkt 4, o ile istniały w chwili uchwalenia miejscowego planu, wyłącznie w przypadku, jeżeli doprowadzi ona do ograniczenia zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym ograniczenia wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 6) nakaz zapewnienia zgodnych z przepisami odrębnymi warunków do prowadzenia działań ratowniczych w zakresie wymaganego przepisami zaopatrzenia wodnego do celów gaśniczych oraz wyznaczenie dróg pożarowych umożliwiających swobodny dojazd do obiektów i budynków dla jednostek ratowniczych oraz wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych;
- 7) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, technologicznych i ratowniczych – z sieci wodociągowej;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie na terenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych do kanalizacji deszczowej po ich oczyszczeniu, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;
- 10) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej; do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych; w przypadku ścieków przemysłowych o przekroczonych normach zanieczyszczeń – zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 11) zakaz lokalizowania indywidualnych oczyszczalni ścieków za wyjątkiem podczyszczalni ścieków przemysłowych;
- 12) stosowanie do ogrzewania budynków energii elektrycznej, innych paliw niskoemisyjnych oraz energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych; w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) gospodarkę odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 14) dopuszczenie zagospodarowania nadmiaru mas ziemnych powstających w wyniku prac budowlanych na miejscu pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, ani nie utrudni korzystania z nieruchomości sąsiednich.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefy stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków pod numerami AZP 53-31/18 i AZP 53-31/19;
- 2) strefy stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt. 1 określa rysunek miejscowego planu;
- 3) w granicach stref, o których mowa w pkt. 1, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na podstawie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, będących tablicą lub urządzeniem reklamowym, skierowanych do użytkowników drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego **KDGP**, oraz pozostałych dróg, mogących rozpraszać ich uwagę, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej **P/U** ustala się:

- 1) dopuszczenie:
 - a) lokalizowania: budynków produkcyjnych, składów, magazynów, wiat, namiotów oraz innych urządzeń technicznych, w tym suwnic, budynków usługowych, obiektów małej architektury, obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych oraz dojeżdż i dojazdów;
 - b) remontów, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych z zachowaniem zasad zabudowy określonych w § 10 pkt 2 do pkt. 9 z wyłączeniem pkt. 7.
 - c) zachowania, w przypadku określonym w lit. b, dotychczasowej geometrii dachów;
- 2) powierzchnię zabudowy – do 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,0,
 - b) maksymalną - 1,8;
- 4) teren biologicznie czynny – nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 20,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 10% powierzchni netto budynków do wysokości nieprzekraczającej 25,0m, pod warunkiem że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi;
- 6) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki - nie większa niż 25,0m;

- 7) geometrię dachów: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°; dopuszcza się przy remontach i rozbudowie budynków istniejących w dniu opublikowania miejscowego planu zachowanie dotychczasowej geometrii dachu;
- 8) minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 4 osoby zatrudnione na jednej zmianie w budynkach produkcyjnych, administracyjnych, składach, magazynach i namiotach,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku o innej funkcji niż określono w lit. a i lit. b;
- 9) miejsca postojowe dla stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) obsługę komunikacyjną terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej **P/U** – z drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD** oraz z przyległych publicznych dróg gminnych, położonych poza obszarem objętym granicami miejscowego planu, przy czym zakazuje się obsługi komunikacyjnej terenu bezpośrednio z terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy usługowej **1U** i **2U** ustala się:

- 1) dopuszczenie:
 - a) lokalizowania: budynków usługowych, budynków usługowo-mieszkalnych, wiat, namiotów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów,
 - b) remontów przebudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych z zachowaniem zasad zabudowy określonych w pkt. 2 do pkt. 11 z wyłączeniem pkt. 7;
 - c) zachowania, w przypadku określonym w lit. b, dotychczasowej geometrii dachów;
- 2) powierzchnię zabudowy – do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,0,
 - b) maksymalną - 0,8;
- 4) teren biologicznie czynny – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość budynków – do 10,5 m;
- 6) liczbę kondygnacji nadziemnych – do 2;
- 7) wysokość wiat i namiotów – do 6,0 m;
- 8) geometrię dachów, z zastrzeżeniem pkt. 1 lit. c, - dachy o nachyleniu połaci dachowych do 25°;
- 9) minimalną liczbę miejsc postojowych, wliczając miejsca w garażach – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych oraz 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- 10) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD**.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu stacji paliw **KS** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania: budynków obsługi stacji paliw, myjni samochodowych, wiat, namiotów, zbiorników paliw i urządzeń do ich eksploatacji i dystrybucji paliw, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów; dopuszcza się wydzielenie w budynku obsługi stacji paliw części gastronomicznej i handlowej;
- 2) powierzchnię zabudowy – do 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,0,
 - b) maksymalną - 0,5;
- 4) teren biologicznie czynny – nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość budynków – do 10,5 m;
- 6) liczbę kondygnacji nadziemnych – 1;
- 7) wysokość wiat i namiotów – do 12,0 m;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach – 1 miejsce na 4 osoby zatrudnione na jedną zmianę, 1 miejsce na 50m² powierzchni budynku usługowego, miejsca dla użytkowników stacji paliw - zgodnie z potrzebami;
- 9) miejsca do parkowania dla stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) obsługę komunikacyjną terenów – z drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego **KDGP** - drogi krajowej nr 92 Poznań - Warszawa na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi oraz z drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD**.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego **KDGP** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania: urządzeń służących obsłudze ruchu komunikacyjnego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą ruchu;
- 2) klasę drogi - główną ruchu przyspieszonego;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających i geometrię drogi - zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 4) włączenie w jej kontynuację poza obszarem objętym miejscowym planem.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania: urządzeń służących obsłudze ruchu komunikacyjnego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) klasę dróg - dojazdową;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających i geometrię dróg - zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 4) włączenie drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD** - w ulicę Kostrzyńską, a dalej - w drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego **KDGP** na istniejącym skrzyżowaniu poza obszarem objętym miejscowym planem.

§ 14. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa wskazuje się:

- 1) teren w całości położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno;
- 2) w związku z pkt. 1 – przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu zastosowanie mają przepisy odrębne.

§ 15. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie podejmuje się ustaleń.

§ 16. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się nakaz:

- 1) uwzględnienia przy lokalizacji obiektów zgodnie z brzmieniem przepisów odrębnych:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznej 15 kV z pasem ochrony funkcyjnej o szerokości 15m, po 7,5 m licząc od osi linii, w przypadku przebudowy linii, jej skablowania lub przełożenia zaznaczone pasy ochrony funkcyjnej sieci przestaną obowiązywać,
 - b) sieci wodociągowej,
 - c) rowów melioracyjnych,
- 2) w przypadku lokalizowania obiektów o wysokości 50m i wyższych zastosowanie mają przepisy odrębne w zakresie bezpieczeństwa ruchu lotniczego, a w tym zasada uzgadniania lokalizacji wyżej wymienionych budowli z właściwą służbą wojskową przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

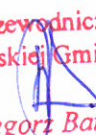
§ 17. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się utrzymanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej, w tym dróg, z dopuszczeniem ich: rozbudowy, przebudowy i rozbiórki oraz budowy nowych sieci i urządzeń na warunkach określonych w miejscowym planie.

§ 18. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 19. Ustala się 30 % stawkę, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn

Grzegorz Banaszak