

**UCHWAŁA NR XIII/93/2015
RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN
Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2015 R.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Kostrzynie w rejonie ulic Granicznej, Zbożowej, Żniwnej i Poznańskiej – część A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199. z późniejszymi zmianami) Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w Kostrzynie w rejonie ulic Granicznej, Zbożowej, Żniwnej i Poznańskiej – część A po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostrzyn (Uchwała Nr XXX/239/2001 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 3 lipca 2001r. z późn. zm.), zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w Kostrzynie w rejonie ulic Granicznej, Zbożowej, Żniwnej i Poznańskiej– część A” w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostrzyn, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **intensywności zabudowy** - rozumie się przez to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji każdego z budynków, w tym kondygnacji podziemnych, liczonych po zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu działki, na której budynki się znajdują;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 2,0 m,
 - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy: do 2,0 m;
- 3) **ogrodzeniu ażurowym** - rozumie się przez to ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi przynajmniej 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 4) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, tj.: przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

- powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy).
 - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 5) **szyldzie** – rozumie się przez to oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
 - 6) **tablicy informacyjnej** – rozumie się przez to element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
 - 7) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 8) **urządzeniu reklamowym** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
 - 9) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to przedsięwzięcia, które nie mogą powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, w szczególności w zakresie uciążliwości związanych z hałasem lub zanieczyszczeniami powietrza, nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko tj.: usługi handlu detalicznego, gastronomii, handlu bankowości, administracji, usługi łączności, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, zdrowia i opieki społecznej, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych oraz inne;
 - 10) **zieleni wysokiej** - należy przez to rozumieć zieleń, tj. krzewy, drzewa, rosnące wyżej niż 2,0m;
 - 11) **obiekty kubaturowe** - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi.

Rozdział II **Ustalenia szczegółowe**

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy:
 - a) techniczno-produkcyjnej, składów i magazynów: **1P, 2P, 3P**,
 - b) techniczno-produkcyjnej, składów i magazynów oraz usługowej: **P/U**,
 - c) usługowej oznaczony symbolem: **U**,
 - d) usługowej – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 2000m² oznaczony symbolem: **Uh**;
 - e) usługowej – stacja paliw oznaczony symbolem: **Usp**;
- 2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami: **1WS, 2WS**;
- 3) tereny komunikacji:
 - a) dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem: **KD-GP**,
 - b) dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami: **1KD-L, 2KD-L**
 - c) dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolami: **1KD-Z, 2KD-Z**,
 - d) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem: **KD-D**,
- 4) teren: infrastruktury technicznej – elektroenergetyki oznaczony symbolem: **E**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) urządzeń reklamowych i szyldów w sposób przesłaniający elementy i detale architektoniczne oraz utrudniający czytelność informacji drogowskazowej,
 - b) urządzeń reklamowych typu LED,
 - c) ogrodzeń pełnych oraz o przęsłach żelbetowych,
 - d) ogrodzeń w odległości 5,0 m od górnej krawędzi rowów i zbiorników wodnych,
 - e) blaszanych budynków garażowych i gospodarczych;
 - f) urządzeń reklamowych na terenach położonych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 92, skierowanych do użytkowników drogi lub mogących rozpraszać ich uwagę.

- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) tablic informacyjnych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,5 m,
 - d) urządzeń reklamowych wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną na danym terenie,
 - e) urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni reklamy nie większej niż 1,0 m², z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami: 1P, 2P, 3P, P/U, Uh, U gdzie powierzchnia reklamowa może być nie większa niż 15,0 m² z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a) i b) oraz pkt 2 lit. d), przy czym lokalizacja urządzeń reklamowych i szyldów od strony drogi wojewódzkiej nr 434 wymaga zachowania warunków odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej określonej w przepisach odrębnych.

§ 5

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się:

- a) na terenach Usp, Uh, U zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi zapisami planu,
- b) na terenach 1P, 2P, 3P, P/U zakaz lokalizacji następujących przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi :
 - instalacje do wyrobu substancji przy zastosowaniu procesów chemicznych służące do wytwarzania: podstawowych produktów lub półproduktów chemii organicznej i nieorganicznej; nawozów mineralnych, środków ochrony roślin oraz produktów biobójczych oraz materiałów wybuchowych,
 - instalacje do wytwarzania podstawowych produktów farmaceutycznych z zastosowaniem procesów chemicznych lub biologicznych;
 - elektrowni konwencjonalnych, elektrociepłowni lub innych instalacji do spalania paliw w celu wytwarzania energii elektrycznej lub ciepłej o mocy cieplnej nie mniejszej niż 300MW rozumianej jako ilość energii wprowadzonej w paliwie do instalacji w jednostce czasu przy ich nominalnym obciążeniu;
 - elektrowni jądrowych i innych reaktorów jądrowych, w tym ich likwidacja, z wyjątkiem instalacji badawczych służących do wytwarzania lub przetwarzania materiałów rozszczepialnych lub paliworodnych o mocy nominalnej nie większej niż 1 kW przy ciągłym obciążeniu termicznym;
 - instalacji wykorzystującej do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru o łącznej mocy nominalnej elektrowni nie mniejszej niż 100 MW oraz lokalizowane na obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej
 - stacji elektroenergetycznych lub napowietrznych linii elektroenergetyczne, o napięciu znamionowym nie mniejszym niż 220 kV, o długości nie mniejszej niż 15 km
 - instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, z wyłączeniem radiolinii, emitujące pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 0,03 MHz do 300 000 MHz, w których równoważna moc promieniowana izotropowo wyznaczona dla pojedynczej anteny wynosi nie mniej niż: 2 000 W, a miejsca dostępne dla ludności znajdują się w odległości nie większej niż 100 m od środka elektrycznego, w osi głównej wiązki promieniowania tej anteny; 5 000 W, a miejsca dostępne dla ludności znajdują się w odległości nie większej niż 150 m od środka elektrycznego, w osi głównej wiązki promieniowania tej anteny; 10 000 W, a miejsca dostępne dla ludności znajdują się w odległości nie większej niż 200 m od środka elektrycznego, w osi głównej wiązki promieniowania tej anteny; 20 000 W; przy czym równoważną moc promieniowaną izotropowo wyznacza się dla pojedynczej anteny także w przypadku, gdy na terenie tego samego zakładu lub obiektu znajduje się realizowana lub zrealizowana inna instalacja radiokomunikacyjna, radionawigacyjna lub radiolokacyjna,
 - instalacji związanych z postępowaniem z paliwem jądrowym lub odpadami promieniotwórczymi: do wytwarzania lub wzbogacania paliwa jądrowego, do przerobu wypalonego paliwa jądrowego lub przetwarzania wysokoaktywnych odpadów promieniotwórczych, do składowania wypalonego paliwa jądrowego, wyłącznie do składowania

odpadów promieniotwórczych, wyłącznie do przechowywania wypalonego paliwa jądrowego lub odpadów promieniotwórczych, w miejscu innym niż obiekt, w którym powstały, planowanego przez okres dłuższy niż 10 lat;

- instalacji do pierwotnego i wtórnego wytopu surowki żelaza lub stali surowej, w tym instalacje do ciągłego odlewania stali;
- instalacji do prażenia lub spiekania rud metali, w tym rudy siarczkowej, z wyjątkiem rud żelaza;
- instalacji do pierwotnej produkcji metali nieżelaznych z rud, koncentratów lub produktów z odzysku, przy zastosowaniu procesów metalurgicznych, chemicznych lub elektrolitycznych;
- instalacji do prażenia i spiekania rudy żelaza o przerobie rudy żelaza nie mniejszym niż 500 000 t na rok;
- instalacji do obróbki metali żelaznych: kuźnie z młotami o energii większej niż 50 kJ na młot o łącznej mocy cieplnej większej niż 20 MW, odlewnie o zdolności produkcyjnej wytopu większej niż 20 t na dobę, walcownie o zdolności produkcyjnej stali surowej większej niż 201 na godzinę, do nakładania powłok metalicznych z wsadem stali większym niż 2 t na godzinę;
- instalacji do wtórnego wytopu metali nieżelaznych lub ich stopów, w tym oczyszczania, odlewania lub przetwarzania metali z odzysku, o zdolności produkcyjnej wytopu większej niż 4 t na dobę w przypadku ołowiu lub kadmu oraz większej niż 20 t na dobę w przypadku pozostałych metali, z wyłączeniem metali szlachetnych;
- instalacji do powierzchniowej obróbki metali lub tworzyw sztucznych, z zastosowaniem procesów chemicznych lub elektrolitycznych, o całkowitej objętości wanien procesowych większej niż 30 m³;
- koksowni,
- instalacji do produkcji klinkieru cementowego w piecach obrotowych o zdolności produkcyjnej większej niż 500t na dobę;
- instalacji do wytwarzania masy włóknistej z drewna lub innych materiałów włóknistych;
- wydobywania azbestu lub instalacje do przetwarzania azbestu lub produktów zawierających azbest: produktów azbestowo-cementowych w ilości gotowego produktu nie mniejszej niż 200 t na rok; materiałów ciernych w ilości gotowego produktu nie mniejszej niż 50t na rok; innych produktów zawierających azbest w ilości nie mniejszej niż 200t na rok;
- instalacji do przerobu kopaliny innych niż gaz ziemny, ropa naftowa oraz jej naturalne pochodne zlokalizowane na obszarach kopalni odkrywkowych lub kamieniołomów o powierzchni nie mniejszej niż 25ha; ;
- wydobywanie kopaliny ze złoża metodą: odkrywkową na powierzchni obszaru górniczego nie mniejszej niż 25 ha; podziemną o wydobywaniu kopaliny nie mniejszym niż 100 000 m³ na rok;
- poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie rud pierwiastków promieniotwórczych;
- linie kolejowe wchodzące w skład transeuropejskiego systemu kolei;
- lotniska o podstawowej długości drogi startowej nie mniejszej niż 2 100 m;
- autostrady i drogi ekspresowe
- drogi inne niż wymienione w pkt 31, o nie mniej niż czterech pasach ruchu i długości nie mniejszej niż 10 km w jednym odcinku oraz zmiana przebiegu lub rozbudowa istniejącej drogi o dwóch pasach ruchu do co najmniej czterech pasów ruchu na długości nie mniejszej niż 10 km w jednym odcinku
- porty lub śródlądowe drogi wodne pozwalające na żeglugę statków;
- porty lub przystanie morskie, w rozumieniu ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2010 r. Nr 33, poz. 179), w tym infrastruktura portowa służąca do załadunku i rozładunku, połączona z lądem lub położona poza linią brzegową, do obsługi statków o nośności większej niż 1 3501, w rozumieniu ustawy z dnia 18 września 2001 r. — Kodeks morski (Dz. U. z 2009 r. Nr 217, poz. 1689 oraz z 2010 r. Nr 127, poz. 857) oraz ustawy z dnia 21 grudnia 2000 r. o żegludze śródlądowej, z wyłączeniem przystani dla promów;
- zapory lub inne urządzenia przeznaczone do zatrzymywania i stałego retencjonowania (gromadzenia) nie mniej niż 10 min m³ nowej lub dodatkowej masy wody;
- budowle piętrzące wodę o wysokości piętrzenia nie mniejszej niż 5 m;
- urządzeń lub zespołów urządzeń umożliwiające pobór wód podziemnych lub sztuczne systemy

- zasilania wód podziemnych, o zdolności poboru wody nie mniejszej niż 1 100 m³ na godzinę;
 - urządzeń do przerzutu wody w celu zwiększenia zasobów wodnych innych cieków naturalnych, kanałów, jezior oraz innych zbiorników wodnych, w ilościach nie mniejszych niż 100 mln m³ na rok;
 - instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych, w tym składowiska odpadów niebezpiecznych oraz miejsca retencji powierzchniowej odpadów niebezpiecznych
 - stacji demontażu pojazdów;
 - miejsc przetwarzania pojazdów inne niż stacje demontażu;
 - strzępiarki złomu;
 - zakładu przetwarzania: w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o zużytych sprzęcie elektrycznym i elektronicznym (Dz. U. Nr 180, poz. 1495, z 2008 r. Nr 223, poz. 1464 oraz z 2009 r. Nr 79, poz. 666 i Nr 215, poz. 1664), w których przetwarzany jest zużyty sprzęt zawierający substancje i preparaty niebezpieczne; zużytych baterii lub zużytych akumulatorów, których mowa w art. 63 ust. 1 pkt 2 lub ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o bateriach akumulatorach (Dz. U. Nr 79, poz. 666), prowadzące przetwarzanie i recykling zużytych baterii akumulatorów stanowiących odpad niebezpieczny;
 - instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów innych niż niebezpieczne przy zastosowaniu procesów termicznych lub chemicznych, w tym instalacje do krakingu odpadów, z wyłączeniem instalacji spalających odpady będące biomasą w rozumieniu przepisów o standardach emisyjnych z instalacji
 - obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych kategorii A
 - bezzbiornikowe magazynowanie substancji lub składowanie odpadów w górotworze, w tym w podziemnych wyrobiskach górniczych;
 - chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie mniejszej niż 210 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP);
- pozostałe przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko są dopuszczalne pod warunkiem, że nie są sprzeczne z pozostałymi ustaleniami planu;
- c) na terenach 1P, 2P, 3P, P/U zakaz lokalizacji następujących przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi:
- instalacji do gazowania, odgazowania lub upłynniania węgla lub łupku bitumicznego, lub instalacje do wytwarzania ropy naftowej;
 - instalacji do brykietowania węgla kamiennego lub brunatnego,
 - instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru o całkowitej wysokości nie niższej niż 30m,
 - instalacji do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych,
 - instalacji do wyłaczania eksplozyjnego;
 - instalacji do produkcji betonu w ilości nie mniejszej niż 15t na dobę,
 - instalacji do produkcji mas bitumicznych,
 - instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest,
 - instalacji do przerobu kopalni,
 - wydobywania kopalni ze złoża metodą odkrywkową i podziemną,
 - wiercenia wykonywane w celu: składowania odpadów promieniotwórczych, zaopatrzenia w wodę, z wyłączeniem wykonywania ujęć wód podziemnych o głębokości mniejszej niż 100 m;
 - poszukiwanie lub rozpoznawanie kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
 - pozyskiwanie gruntu na skutek trwałego odkładu na obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej
 - instalacje do produkcji paliw z produktów roślinnych, z wyłączeniem instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego w rozumieniu ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625, z późn. zm.) o zainstalowanej mocy elektrycznej nie większej niż 0,5 MW lub wytwarzających ekwiwalentną ilość biogazu rolniczego wykorzystywanego do innych celów niż produkcja energii elektrycznej;
 - stoczni produkcyjnych lub remontowych,
 - lotnisk,

- stanowisk testowania silników, turbin lub reaktorów,
 - instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwieniem odpadów,
 - obiekty unieszkodliwienia odpadów wydobywczych,
 - unieszkodliwienie lub odzysk odpadów wybuchowych,
 - instalacji do produkcji i przetwórstwa tłuszczów roślinnych lub zwierzęcych,
 - instalacji do uboju zwierząt
 - instalacji do pozyskiwania skrobi;
 - instalacji do produkcji tranu lub mączki rybnej,
 - instalacji do pakowania lub puszkowania produktów roślinnych lub zwierzęcych,
 - browarów lub słodowni,
 - cukrowni,
 - gorzelni, zakładów przetwarzających alkohol etylowy oraz wytwarzających napoje alkoholowe,
- pozostałe przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko są dopuszczalne pod warunkiem, że nie są sprzeczne z pozostałymi ustaleniami planu;
- d) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,
 - e) dostęp do wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zakaz ulepszania nawierzchni i dróg materiałami pylącymi, w szczególności żużlem,
 - g) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych,
 - h) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu, bez znaczącej ingerencji w konfigurację terenu, lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) w zakresie gospodarki odpadami zagospodarowanie zgodnie z obowiązującym w gminie Kostrzyn regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi,
 - k) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych
 - l) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu do kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - m) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - n) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych, przemysłowych z sieci wodociągowej,
 - o) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - p) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem kotłów zasilanych energią elektryczną lub paliwami takimi jak: gaz, olej opałowy lekki oraz paliwa stałe posiadających znak bezpieczeństwa ekologicznego albo odnawialne źródła energii;
- 2) dopuszcza się:
- a) realizację maksymalnie dwóch kondygnacji podziemnych,
 - b) lokalizację przepustów w miejscach skrzyżowań cieków wodnych z ciągami komunikacyjnymi,
 - c) lokalizację budowli hydrotechnicznych i urządzeń melioracji wodnej.
2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się:
- 1) w przypadku lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w odległości do 170 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 92 nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego wewnątrz budynków, poprzez zastosowanie urządzeń ochrony środowiska oraz środków technicznych i technologicznych;
 - 2) zakaz lokalizacji źródeł hałasu, przekraczających dopuszczalne standardy akustyczne w środowisku.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1P, 2P, 3P**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy wolnostojącej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych §18,
 - b) lokalizację budynków techniczno-produkcyjnych, składów i magazynów,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej 10%,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 3,5,
 - f) wysokość:
 - budynku – do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 20,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 10% powierzchni netto budynków techniczno-produkcyjnych do wysokości nieprzekraczającej 25,0 m, pod warunkiem że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi,
 - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 25,0 m,
 - g) geometria dachu:
 - dach płaski, przy czym dachy płaskie kryte materiałami bitumicznymi, membranami wymagają atyki przesłaniającej połąć dachu,
 - dach stromy: dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połąć dachowych od 12° do 45°, przy czym wszystkie połąć dachowe o jednakowym nachyleniu, ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść,
 - h) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - ujednoczenie formy architektonicznej i kolorystyki projektowanych budynków,
 - kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połąć dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej i ich pochodnych,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 5000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
 - j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §19 ust. 1 pkt 6 i 7,
 - k) dostęp do terenu zgodnie z §19 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu tj.: o funkcji administracyjnej, biurowej, handlowej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000m²,
 - b) zachowanie istniejących budynków usytuowanych przed wyznaczoną w planie linią zabudowy, z prawem ich rozbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
 - c) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy ich przebudowie dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) lokalizację urządzeń naziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej związanych z prowadzoną działalnością oraz utwardzonych dojazdów, placów manewrowych i montażowych;
 - e) lokalizację budynków garażowych mieszczących miejsca postojowe w kondygnacjach nadziemnych i podziemnych,
 - f) lokalizację parkingów naziemnych na potrzeby funkcji podstawowej.

§ 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **P/U**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy wolnostojącej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych §18,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej 10%,
 - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 3,5,
 - e) wysokość:
 - budynku – do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 20,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 10% powierzchni netto budynków techniczno-produkcyjnych do wysokości nieprzekraczającej 25,0 m, pod warunkiem że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi,
 - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 25,0 m,
 - f) geometria dachu:
 - dach płaski, przy czym dachy płaskie kryte materiałami bitumicznymi, membranami wymagają attyki przesłaniającej połąć dachu,
 - dach stromy: dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połąć dachowych od 12° do 45°, przy czym wszystkie połąć dachowe o jednakowym nachyleniu, ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść,
 - g) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - ujednoczenie formy architektonicznej i kolorystyki projektowanych budynków,
 - kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połąć dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej i ich pochodnych,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 5000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
 - i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §19 ust. 1 pkt 6 i 7,
 - j) dostęp do terenu zgodnie z §19 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zachowanie istniejących budynków usytuowanych przed wyznaczoną w planie linią zabudowy, z prawem ich rozbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
 - b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy ich przebudowie dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) lokalizację urządzeń naziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej związanych z prowadzoną działalnością oraz utwardzonych dojazdów, placów manewrowych i montażowych;
 - d) lokalizację budynków garażowych mieszczących miejsca postojowe w kondygnacjach nadziemnych i podziemnych,
 - e) lokalizację parkingów naziemnych na potrzeby funkcji podstawowej.

§ 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **Uh**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy wolno stojącej, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 18,
 - b) lokalizację budynków usługowych – obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000m²,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 2,0,
 - f) wysokość:

- budynku – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 9,0 m,
 - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 12,0 m,
 - g) geometria dachu:
 - dach płaski, przy czym dachy płaskie kryte materiałami bitumicznymi, membranami wymagają attyki przesłaniającej połacie dachu, lub
 - dach stromy: dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniuustalone parametry nie dotyczą: lukarn, kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów,
 - h) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - ujednoczenie formy architektonicznej i kolorystyki projektowanych budynków,
 - kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej i ich pochodnych,
 - i) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - powierzchnię działki nie mniejszą niż 2500 m²,
 - minimalną szerokość działki 25,0 m,przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
 - j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 6 i 7,
 - k) dostęp do terenu zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się :
- a) lokalizację usług nieuciążliwych stanowiących maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku o funkcji podstawowej,
 - b) zachowanie istniejących budynków usytuowanych przed wyznaczoną w planie linią zabudowy, z prawem ich rozbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
 - c) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy ich przebudowie dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) lokalizowanie dojazdów, placów manewrowych,
 - e) lokalizację budynków garażowych mieszczących miejsca postojowe w kondygnacjach nadziemnych i podziemnych,
 - f) wydzielenie nowych działek pod infrastrukturę techniczną.

§ 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **Usp**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy wolno stojącej, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 18,
 - b) lokalizację budynków usługowych – stacja paliw,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 2,0,
 - f) wysokość:
 - budynku – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 8,0 m,
 - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 12,0 m,
 - g) geometria dachu:
 - dach płaski, przy czym dachy płaskie kryte materiałami bitumicznymi, membranami wymagają attyki przesłaniającej połacie dachu, lub
 - dach o powierzchniach łukowych, względnie krycie przykryciami powłokowymi opartymi o swobodne krzywizny;ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów,

- h) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m²,
 - minimalną szerokość działki 25,0 m,przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
 - i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 6 i 7,
 - j) dostęp do terenu zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się :
- a) lokalizację usług związanych z funkcjonowaniem stacji paliw, w tym: restauracje, usługi handlu myjni samochodowe, stacje napraw itp.,
 - b) zachowanie istniejących budynków usytuowanych przed wyznaczoną w planie linią zabudowy, z prawem ich rozbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
 - c) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy ich przebudowie dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) lokalizowanie dojazdów, placów manewrowych,
 - e) wydzielenie nowych działek pod infrastrukturę techniczną.

§ 12

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem U:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację zabudowy wolno stojącej, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 18,
 - b) lokalizację usług nieuciążliwych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000m²,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 2,0,
 - f) wysokość:
 - budynku – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 9,0 m,
 - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 12,0 m,
 - g) geometria dachu:
 - dach płaski, przy czym dachy płaskie kryte materiałami bitumicznymi, membranami wymagają atyki przesłaniającej połaci dachu, lub
 - dach stromy: dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu, ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów,
 - h) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - ujednoczenie formy architektonicznej i kolorystyki projektowanych budynków,
 - kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych),
 - i) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²,
 - minimalną szerokość działki 20,0 m,przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
 - j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 6 i 7,
 - k) dostęp do terenu zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 5;
- 2) dopuszcza się :
- a) lokalizowanie dojazdów, placów manewrowych,
 - b) lokalizację budynków mieszczących miejsca postojowe w kondygnacjach naziemnych

- i podziemnych,
c) wydzielenie nowych działek pod infrastrukturę techniczną.

§ 13

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS** dopuszcza się:

- 1) regulację linii brzegowej oraz przebudowę za zgodą zarządcy,
- 2) lokalizację urządzeń służących prowadzeniu gospodarki wodnej,
- 3) lokalizację przepustów.

§ 14

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **KD-GP, 1KD-Z, 2KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, KD-D**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenów KD-GP, 1KD-Z, 2KD-Z, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenów 1KD-L, 2KD-L, KD-D – jako fragmenty dróg będącej poza granicami planu - zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dla terenu KD-GP:
 - a) przekrój dwujezdniowy, z dwoma pasami ruchu,
- 3) dla terenów 1KD-Z, 2KD-Z,,:
 - a) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu,
 - b) co najmniej jednostronny chodnik,
- 4) dla terenu 1KD-L, 2KD-L:
 - a) lokalizację fragmentu pasa drogowego znajdującego się poza granicami planu,
- 5) dla terenu KD-D:
 - a) lokalizację fragmentu pasa drogowego znajdującego się poza granicami planu,
 - b) lokalizację fragmentu placu do zawracania od strony drogi krajowej nr 92, znajdującej się poza granicami planu,
- 6) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **E** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej stacji transformatorowej, z dopuszczeniem jej remontu i przebudowy,
- 2) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych,
- 3) wysokość: nie wyżej niż 3,0 m;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01 i maksymalna – 0,7;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 10%;
- 7) zakaz realizacji miejsc postojowych,
- 8) dostęp do terenu zgodnie z §19 ust. 1 pkt 5.

§ 16

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównej Zbiornik Wód Podziemnych nr 143 – Subzbiornik Inowrocław - Gniezno - wody trzeciorzędowe, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

§ 17

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki - 20,0 m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°;
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 18

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV jako pas wolny od zabudowy o szerokości po 7,5 m od osi przewodu linii w obu kierunkach;
- 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogi publiczne:
 - a) KD-GP – klasy głównej ruchu przyspieszonego (droga krajowa nr 92),
 - b) KD-Z – klasy zbiorczej,
 - c) KD-L – klasy lokalnej,
 - d) KD-D – klasy dojazdowej,
- 2) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ruchu samochodowego zakaz:
 - a) obsługi komunikacyjnej z terenów oznaczonych symbolami: KD-GP oraz 1KD-Z,
 - b) lokalizacji nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 434 za wyjątkiem terenu U;
- 5) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego, z zastrzeżeniem pkt 4, dla terenów:

Oznaczenia terenów	Obsługa komunikacyjna – oznaczenia dróg
1P	Z przyległych dróg publicznych
2P	Z przyległych dróg publicznych
P/U	Z przyległych dróg publicznych, również zlokalizowanych poza granicami opracowania planu
3P	Z przyległych dróg publicznych
Usp	Istniejącymi zjazdami z drogi wojewódzkiej nr 434 zlokalizowanej poza granicami planu,
Uh	Istniejącym zjazdem z drogi wojewódzkiej nr 434 zlokalizowanej poza granicami planu,
U	Jednym zjazdem z drogi wojewódzkiej nr 434 zlokalizowanej poza granicami planu,
E	dojazd przez tereny oznaczone symbolami Usp lub Uh,

- 6) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów:
 - a) wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
 - 1 miejsce postojowe na każde 4 osoby zatrudnione dla funkcji produkcyjnej, lub 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów,
 - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku o innej funkcji niż lit. a i b;
 - b) na terenach zabudowy 1P, 2P, 3P i U/P lokalizację co najmniej 1 miejsca postojowego dla

- samochodu ciężarowego
- 7) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się:
 - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się lokalizacji skrzynek rozdzielczych (energetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych itp.) w trójkątach widoczności na skrzyżowaniach dróg i włączeniach dróg wewnętrznych do dróg publicznych,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej na terenie innym niż wyznaczonym na rysunku planu minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 70 m²,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z pozostałymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
 - 2) dopuszcza się:
 - a) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę, wolno stojących lub słupowych na terenach innych niż wyznaczonych na rysunku planu.
 - b) przebudowanie istniejących napowietrznych linii średniego napięcia, zaznaczonych na rysunku planu, na linie kablowe;
 - c) podłączenie urządzeń deszczowych do urządzeń drenarskich i rowów melioracyjnych jedynie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 20

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 21

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- a) dla terenów 1P, 2P, 3P, P/U - 30%,
- b) dla terenów U, Uh, Usp – 30%,
- c) dla pozostałych terenów – 0%.

Rozdział III Przepisy końcowe

§ 22

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

§ 23

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XIII/93/2015
RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN
z dnia 29 października 2015 r.**

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Kostrzynie w rejonie ulic Granicznej, Zbożowej, Żniwnej i Poznańskiej – część A

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok.25 ha, w którego skład wchodzi tereny położone w obrębie Sokolniki Drzązgowskie, gmina Kostrzyn.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr XLIII/293/2014 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 29 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Kostrzynie w rejonie ulic Granicznej, Zbożowej, Żniwnej i Poznańskiej.
3. Na terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów aktywizacji gospodarczej w Kostrzynie wraz z układem komunikacyjnym miasta zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr III/11/2002 z dnia 12 grudnia 2002r. /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 174, poz.5357 z 2002r./, ze zmianami:
 - a) uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XI/106/2003 z dnia 23 października 2003r. /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 197, poz. 3758 z 16.12.2003r./
 - b) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego polegający 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. uchwała Nr XXXIII/305/2006 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 16 lutego 2006r. /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 61 poz. 1577 z 28.04.2006r./
 - c) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów aktywizacji gospodarczej w Kostrzynie wraz z układem komunikacyjnym miasta zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr III/11/2002 z dnia 2002 roku – etap I uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn XXIX/231/2009 z dnia 29.06.2009r.; /Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 170, poz. 2904 z dnia 17.09.2009r./Uchwalenie planu miejscowego w tym zakresie wynika z potrzeby wprowadzenia zmian do uchwały m.in. ze względu na zmieniające się przepisy odrębne.
4. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn, z 2001r. analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem: G3/G2 – tereny dużego biznesu bez prawa zabudowy mieszkaniowej / tereny średniego biznesu (uciążliwości ograniczone do własnej działki, generowany transport) z prawem zabudowy mieszkaniowej, T6 – tereny infrastruktury technicznej – urządzeń komunikacji, T6, US7 – tereny infrastruktury technicznej – urządzeń komunikacji lub usług zieleni publicznej, UK – tereny usług komercyjnych.
5. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), Rada Miejska Gminy Kostrzyn stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn (Uchwała Nr XXX/239/01 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 3 lipca 2001 r., z późniejszymi zmianami).
6. Projekt zmiany planu nie wymagał uzyskania decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.
7. Do planu zostały sporządzone:
 - „Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Kostrzynie w rejonie ulic Granicznej, Zbożowej, Żniwnej i Poznańskiej”
 - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Kostrzynie w rejonie ulic Granicznej, Zbożowej, Żniwnej i Poznańskiej”W „Prognozie oddziaływania na środowisko” wykazano, że realizacja ustaleń planu nie wpłynie w znacznym stopniu negatywnie na środowisko na analizowanym obszarze oraz w jego otoczeniu. W „Prognozie skutków finansowych” określono potencjalne koszty i zyski uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Kostrzynie w rejonie ulic Granicznej, Zbożowej,

Żniwnej i Poznańskiej. Na wstępie zebrano wszystkie niezbędne dane, które uzyskano z Urzędu Miejskiego Gminy Kostrzyn jak i z samego rynku nieruchomości. Następnie dokonano wykluczenia terenów, które w chwili obecnej są tożsame w swoim zasięgu jak i funkcji z obowiązującym na danym obszarze planem, jak i te które są już zainwestowane, i dla których tym samym nie zachodzi istotna zmiana dla budżetu gminy. Po weryfikacji obszarów, w prognozie wzięto pod uwagę tereny o łącznej powierzchni ok 1,5 ha.

Uchwalenie zamierzonych funkcji terenów o dotychczasowej innej funkcji zapisanej w obowiązującym planie jest niewątpliwie korzystne ekonomicznie. Szacuje się, iż w przeciągu 10 lat obowiązywania prognozy Gmina uzyska zysk jako zaktualizowana wartość netto w wysokości ok. 59 tysięcy złotych.

8. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Kostrzynie w rejonie ulic Granicznej, Zbożowej, Żniwnej i Poznańskiej – część A uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
9. Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 19 sierpnia do 9 września 2015 roku. Do dnia 23 września 2015 r. było możliwe składanie uwag do projektu planu. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnej uwagi.
10. Burmistrz Gminy Kostrzyn, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miejskiej Gminy Kostrzyn projekt uchwały z załącznikami:
 - 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w Kostrzynie w rejonie ulic Granicznej, Zbożowej, Żniwnej i Poznańskiej – część A” wraz z wrysem ze Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Kostrzyn w skali 1:10 000;
 - 2) załącznik Nr 2 –rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.
11. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Kostrzynie w rejonie ulic Granicznej, Zbożowej, Żniwnej i Poznańskiej – część A, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do stworzenia spójnej koncepcji zagospodarowania w pojęciu całościowym terenów gminy Kostrzyn.
12. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XIII/93/2015
RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN
Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2015 ROKU

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu w Kostrzynie w rejonie ulic Granicznej, Zbożowej, Żniwnej i Poznańskiej –
część A**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz 199 ze zm.) Rada Miejska Gminy Kostrzyn rozstrzyga, co następuje:

§1

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 sierpnia do 9 września 2015r. Uwagi można było składać do dnia 23 września 2015r.

§2

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnej uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Kostrzynie w rejonie ulic Granicznej, Zbożowej, Żniwnej i Poznańskiej – część A. W związku z powyższym Rada Miejska Gminy Kostrzyn nie rozstrzygała o sposobie ich rozpatrzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XIII/93/2015
RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN
Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2015 ROKU**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Kostrzynie w rejonie ulic Granicznej, Zbożowej, Żniwnej i Poznańskiej – część A inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) Rada Miejska Gminy Kostrzyn rozstrzyga co następuje:

§1

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu w dużej mierze uzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i zagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania pod teren zabudowy techniczno – produkcyjnej, składów i magazynów, usługowej oraz tereny dróg publicznych wymaga częściowo rozbudowy gminnej sieciowej infrastruktury technicznej.

§2

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan zakłada realizację nowej drogi gminnej oraz poszerzenie obecnej drogi gminnej, co stanowiłoby obciążenie budżetu gminy ze względu na konieczność budowy dróg oraz ich utrzymanie.

1. Zadania w zakresie realizacji drogi publicznej przewidzianej w planie oraz związanymi z nią ewentualnymi wykupami terenów pod rozbudowę prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
2. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.
3. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.
4. Realizacje i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§3

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.