

## 2898

### UCHWAŁA Nr XX/151/2008 RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN

z dnia 3 lipca 2008 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej oraz handlowej na terenie miasta Kostrzyn, obejmującego działki nr geod. 1148, 1149, 1145, 1147/1, 1147/2, 1144/2, 1144/1, 1143/1, 1143/2, 1143/3, 1162/4.**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym<sup>1</sup>, art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>2</sup>, uchwały nr XXXVIII/349/2006 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 18.10.2006 roku, zmienionej uchwałą nr IV/30/2006 z 28.12.2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej oraz handlowej na terenie Miasta Kostrzyn, dz.nr 1148, 1149, 1145, 1147/1, 1147/2, 1144/2, 1144/1, 1143/1, 1143/2, 1143/3, 1162/4, Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala, co następuje:

#### DZIAŁ I

##### Zakres obowiązywania uchwały

**§1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 1148, 1149, 1145, 1147/1, 1147/2, 1144/2, 1144/1, 1143/1, 1143/2, 1143/3, 1162/4 położonych w Kostrzynie pomiędzy ulicą Warszawską i Dworcową zwany dalej Planem.

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

3. Mapa w skali 1:1.000 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

##### ROZDZIAŁ 1

##### Definicje podstawowe

**§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 XXXVIII/349/2006 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 18.10.2006 roku, zmienioną uchwałą nr IV/30/2006 z 28.12.2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz handlowej na terenie Miasta Kostrzyn, dz.nr 1148, 1149, 1145, 1147/1, 1147/2, 1144/2, 1144/1, 1143/1, 1143/2, 1143/3, 1162/4, zawarte wewnątrz granicy obszaru opracowania wskazanej na Rysunku Planu,
- 2) przepisie szczególnym lub przepisie odrębnym - należy przez to rozumieć przepisy prawa inne, niż ustawy, na podstawie których uchwalono niniejszą uchwałą,
- 3) przeznaczeniu alternatywnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego wykorzystanie wyklucza możliwość wprowadzenia innego przeznaczenia alternatywnego na danym terenie,
- 4) przeznaczeniu dominującym - należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie terenu, to jest takie, w którym profil użytkowania terenu, bądź sposób zagospodarowania przewidziany dla danego terenu nakazany jest dla co najmniej 30% powierzchni terenu z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zróżnicowane formy przeznaczenia dominującego, w tym sankcjonujące kilka profili użytkowania bądź sposobów zagospodarowania na określonym terenie, co warunkują postanowienia niniejszej uchwały, przy czym powierzchnię tę określa się na podstawie zsumowania wskaźnika intensywności zabudowy oraz wskaźnika intensywności zagospodarowania odnoszonego do powierzchni zajętej przez urządzenia terenu nie będące budynkami,
- 5) przeznaczeniu równorzędnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może być wprowadzane na

danym terenie na równych prawach z innym przeznaczeniem terenu, dominującym lub uzupełniającym,

- 6) przeznaczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które wynika z dotychczasowego sposobu użytkowania, lecz docelowo ma zostać zastąpione innym przeznaczeniem wymienionym w przepisach Uchwały,
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie terenu, to jest takie, w którym profil użytkowania terenu, bądź sposób zagospodarowania przewidziany dla danego terenu nakazany jest dla co najwyżej 30% powierzchni terenu z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zróżnicowane formy przeznaczenia uzupełniającego, w tym sankcjonujące kilka profili użytkowania bądź sposobów zagospodarowania na określonym terenie, co warunkują postanowienia niniejszej uchwały, przy czym powierzchnię tę określa się na podstawie zsumowania wskaźnika intensywności zabudowy oraz wskaźnika intensywności zagospodarowania odnoszonego do powierzchni zajętej przez urządzenia terenu nie będące budynkami,
- 8) sektorze - należy przez to rozumieć umowny zespół łączący tereny o różnych funkcjach, stanowiący kompleks powiązany wspólnymi cechami lokalizacyjnymi, o granicach określonych na Rysunku Planu w oparciu o łatwo wyznaczalne w przestrzeni elementy, w szczególności takie, jak główne drogi publiczne, ciekі wodne, zbiorniki wodne, tereny i linie kolejowe,
- 9) terenie - należy przez to rozumieć wydzieloną nieruchomości, część nieruchomości bądź grupę nieruchomości i ich części, dla których ustalono wspólną funkcję lub wspólne zasady zagospodarowania, i dla których określono odrębne, indywidualne oznaczenie liczbowo-literowe nazywane kodem terenu,
- 10) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn,
- 11) uchwale o przystąpieniu - należy przez to rozumieć uchwałę nr XXXVIII/349/2006 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 18.10.2006 roku, zmienioną uchwałą nr IV/30/2006 z 28.12.2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz handlowej na terenie Miasta Kostrzyn, dz.nr 1148, 1149, 1145, 1147/1, 1147/2, 1144/2, 1144/1, 1143/1, 1143/2, 1143/3, 1162/4
- 12) 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 przepisach odrębnych w odniesieniu do elementów składowych środowiska,
- 13) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami),

## ROZDZIAŁ II

### Uzupełniające definicje pojęć i oznaczeń obowiązujących w uchwale

**§3.** 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) afiszu informacyjnym - należy przez to rozumieć dowolny obiekt, w szczególności planszę, plakat wraz z podkładem, element świetlny określany przez jego zewnętrzne krawędzie, tablicę, służący przede wszystkim celom informacyjnym, to jest wyjaśnieniem przeznaczenia lub funkcji zlokalizowanej na terenie, do którego się odnosi, co obejmuje w sobie również obiekty służące informowaniu o komercyjnej działalności prowadzonej na danym terenie względnie wskazujące, jaki podmiot mieści się na danym terenie, przy czym w szczególności nie jest afiszem informacyjnym taki obiekt, który prezentuje oferowane przez podmiot produkty lub usługi,
- 2) afiszu reklamowym - należy przez to rozumieć dowolny obiekt, w szczególności planszę, plakat wraz z podkładem, element świetlny określany przez jego zewnętrzne krawędzie, tablicę, służący przede wszystkim celom reklamowym, to jest promowaniu produktów, usług, przy czym w szczególności nie jest afiszem reklamowym taki obiekt, którego funkcja mieści się w definicji afiszu informacyjnego lub też który w oparciu o przepisy szczególne jest obiektem o zbliżonej strukturze i funkcji, lecz jego budowę, montaż i funkcjonowanie określają te przepisy,
- 3) aktywizacji gospodarczej lub działalności aktywizacyjnej - należy przez to rozumieć dowolną działalność mieszczącą się w pojęciu profilu usługowego lub techniczno-produkcyjnego, wyszczególnioną w PKWiU, PKD i EKD jako dowolna działalność gospodarcza, a więc obejmująca między innymi usługi biurowe, administracyjne, turystyczne, hotelarskie, gastronomiczne, rzemieślnicze, handlowe, usługi obsługi komunikacji i transportu drogowego, usługi w zakresie wykonywania wolnych zawodów, a także działalność produkcyjną, magazynową, 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, przy czym definicja ta nie obejmuje działalności usług handlu realizowanej przez dany podmiot na powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup>,
- 4) atrapie dachowej lub atrapie dachu - należy przez to rozumieć element osłonowy, zakrywający połac dachu lub attykę, wysunięty przed lico ściany elewacyjnej, nie będący fragmentem połaci dachu o tym samym spadku przekrywającego przynajmniej 20% powierzchni zabudowy budynku lub wyniesiony ponad połac dachu, nie stanowiący przeciwopadowej osłony połaci dachu,
- 5) ażurowości całkowitej - należy przez to rozumieć cechę ogrodzenia polegającą na wprowadzeniu otworów poniżej krawędzi górnej przęsła ogrodzenia, przy czym ażurowość odnosi się do przestrzeni między słupami utrzymującymi przęsło, a także do przestrzeni między słupami furty lub bramy,

- 6) cennym obiekcie architektonicznym lub cennym zasobie architektonicznym - należy przez to rozumieć obiekt budowlany posiadający wyróżniające go cechy historyczne, kulturowe, regionalne lub kombinację wymienionych cech, wymagający zachowania dla utrwalenia tożsamości kulturowej miasta,
- 7) dachu dwuspadowym z naczółkami - należy przez to rozumieć rodzaj dachu dwuspadowego, to jest posiadającego dwie połacie dachowe, które łączą się krawędzią w kalenicy, z których ścięto trójkątne fragmenty przy ścianach szczytowych tworząc mniejsze dwie dodatkowe połacie, z zastrzeżeniem, że krawędź tak powstałych połaci jest zlokalizowana wyżej niż krawędź głównych połaci, a także że cecha ta jest wyraźnie wizualnie dostrzegalna,
- 8) dachu mansardowym - należy przez to rozumieć rodzaj dachu, w którym niższa strefa połaci wykazuje większy kąt pochylenia niż wyższa strefa połaci lub też obie połacie mają identyczny kąt pochylenia, lecz są rozdzielone uskokiem,
- 9) dachu szedowym lub dachu 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,
- 10) dominancie - należy przez to rozumieć przestrzenny, wysokościowy akcent będący budynkiem, częścią budynku lub innym obiektem budowlanym lub jego częścią, zlokalizowany w zgodzie z kompozycyjnymi założeniami zagospodarowania, dla którego niniejsza Uchwała przewiduje odmienne, wyróżniające parametry zabudowy, niż dla pozostałych budynków lub ich części.
- 11) dominującej kolorystyce elewacji - należy przez to rozumieć wykończenie barwne powierzchni elementów budowlanych stanowiące nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni elewacji budynku, z zastrzeżeniem, że w powierzchnię tę nie wlicza się otworów okiennych i drzwiowych oraz powierzchni połaci dachu,
- 12) dominującej kolorystyce połaci dachu - należy przez to rozumieć wykończenie barwne pokrycia dachu, z zastrzeżeniem, że w powierzchnię tę nie wlicza się kominów, frontów kafrów, lukarn i innych elementów modyfikujących połacie dachu, a także otworów okiennych i wyłazów,
- 13) drobnej działalności handlowej lub drobnym handlu - należy przez to rozumieć działalność polegającą na prowadzeniu handlu, realizacja którego stawia niewielkie wymagania co do wielkości powierzchni przeznaczonych na tę działalność, co oznacza, że powierzchnia netto handlu obejmująca pomieszczenia przeznaczone na realizację tej działalności nie może przekraczać łącznie 150 m<sup>2</sup>, przy czym nie jest drobną działalnością handlową taka działalność, która należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze,
- 14) drobnej działalności usługowej lub drobnej usłudze - należy przez to rozumieć działalność polegającą na świadczeniu usług, realizacja których stawia niewielkie wymagania co do wielkości powierzchni przeznaczonych na tę działalność, co oznacza, że powierzchnia netto usług obejmująca pomieszczenia przeznaczone na realizację tej działalności nie może przekraczać łącznie 150 m<sup>2</sup>, przy czym nie jest drobną działalnością usługową taka działalność, która należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze,
- 15) 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, dopuszczalnej odrębnymi przepisami szczególnymi, stanowiące osłonę przed hałasem pochodzącym z terenów zabudowy usługowej wszystkich typów, z terenów zabudowy techniczno-przemysłowej wszystkich typów, z terenów aktywizacji gospodarczej, z terenów komunikacji i transportu drogowego obejmującego drogi publiczne, z terenów obsługi komunikacji i transportu, z terenów infrastruktury kolejowej,
- 16) funkcji - należy przez to rozumieć jedną z postaci działalności, aktywności użytkowej lub wariantów profilu użytkowania, przy czym funkcja stanowi aspekt przeznaczenia,
- 17) funkcji dominującej - należy przez to rozumieć jedną z postaci działalności, aktywności użytkowej lub wariantów profilu użytkowania, który uznaje się za jedyny lub jeden z aspektów akceptowanych przeznaczenia dominującego, określając tym samym, że dana funkcja mieści się w pojęciu przeznaczenia dominującego,
- 18) funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć jedną z postaci działalności, aktywności użytkowej lub wariantów profilu użytkowania, który uznaje się za jedyny lub jeden z aspektów akceptowanych przeznaczenia uzupełniającego, określając tym samym, że dana funkcja mieści się w pojęciu przeznaczenia uzupełniającego,
- 19) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię działki zajętej przez budynek,
- 20) intensywności zagospodarowania - należy przez to rozumieć powierzchnię działki zajętej przez budowle i obiekty małej architektury,
- 21) katalogu funkcji i przedsięwzięć - należy przez to rozumieć zapisy par. 8 do par. 10 Uchwały, określającą zestaw dopuszczalnych na danym terenie przedsięwzięć poprzez odwołanie do symbolu literowo-liczbowego,
- 22) kącie nachylenia połaci dachowych lub kącie nachylenia połaci dachu - należy przez to rozumieć kąt jaki powstaje pomiędzy umowną płaszczyzną poziomą lub umowną linią poziomą a płaszczyzną wyznaczaną przez krokwie lub płaszczyzną wyznaczaną przez wierzchnie elementy pokrycia dachu lub też krawędzią krokwi, wyrażoną w stopniach lub procentach, przy czym zaznacza się, że w stosunku do wyznaczanych wartości dopuszcza się dla nie więcej niż 5% powierzchni dachu wartość kąta nachylenia połaci dachowych różną o nie więcej niż 2° od podanych wartości i jedynie w odniesieniu do całościowo traktowanych elementów połaci, w szczególności takich jak kafry,
- 23) kodzie terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie literowo-liczbowe, zawierające liczbowe w zapisie rzymskim oznaczenie umowne określające sektor, następnie poprze-

- dzoną 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,
- 24) kolorystyce NCS - należy przez to rozumieć powszechny w budownictwie standard określania barw dla zróżnicowanych grup materiałowych, przy czym standard NCS odnosi się w szczególności do powłok, farb i lakierów stosowanych na podłożach o zawartości składników mineralnych,
- 25) kolorystyce RAL - należy przez to rozumieć powszechny w budownictwie standard określania barw dla zróżnicowanych grup materiałowych, przy czym standard RAL odnosi się w szczególności do powłok, farb i lakierów z tworzyw sztucznych stosowanych na metalu, drewnie i tworzywach sztucznych,
- 26) lukarnie lub kafrze - należy przez to rozumieć element zmieniający połąć dachu i wystający ponad zasadniczą jego powierzchnię, mieszczący okno lub naświetle poddasza, nakryty jedno- lub dwuspadowym fragmentem dachu, służący doświetlaniu poddasza za pośrednictwem pionowej powierzchni jako miejsca lokalizacji okna lub naświetla,
- 27) naturalnym kolorze materiału - należy przez to rozumieć kolor stanowiący kolor elewacji, charakterystyczny dla materiału w stanie naturalnym w odniesieniu do materiałów budowlanych, które nie są przetwarzane, charakterystyczny dla koloru tego materiału w stanie przetworzonym, jeśli w momencie wbudowywania go nie zmienia on swojego koloru i faktury, nie wymagającego dla uzyskania użytkowej trwałości powlekania bądź osłaniania warstwą barwną, zmieniającą naturalny kolor materiału, w szczególności powłokami malarskimi, tynkarskimi, z tworzyw sztucznych i innych,
- 28) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć umowną linię definiującą minimalną odległość, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków od terenów o innych funkcjach, wyznaczoną na Rysunku Planu,
- 29) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć umowną linię definiującą obowiązującą odległość, w jakiej nakazuje się sytuowanie budynków od terenów o innych funkcjach, wyznaczoną na Rysunku Planu,
- 30) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć definicję określoną w przepisach odrębnych, w tym w szczególności powierzchnie zdolne do utrzymania roślin, zdolne do utrzymywania zieleni,
- 31) szerokości działki - należy przez to rozumieć odległość między granicami działki prostopadłymi lub zbliżonymi do prostopadłych do frontowej granicy działki, z zastrzeżeniem, że jest to odległość minimalna między tymi dwiema granicami, a w określonych w Uchwale przypadkach minimalna odległość na obszarze zdającym pod zabudowę,
- 32) totemie - należy przez to rozumieć wolnostojącą konstrukcję służącą do eksponowania informacji lub reklamy w przestrzeni, o postaci słupa lub afisza umieszczonego na słupie,
- 33) typologii lub typologii architektonicznej - należy przez to rozumieć wzorzec cech architektonicznych dla wskazanego typu zabudowy definiujący zestaw cech podstawowych lub uznanych za niezbędne do utrzymania, służący do porównywania obiektów istniejących i projektowanych w celu ich wzajemnego dostosowania i uzyskania ład przestrzennego na poziomie typów budynków, w szczególności odnoszący się do obrysu rzutu, ilości kondygnacji, zagadnień obecności lub braku symetrii, geometrii dachu,
- 34) usłudze różnej - należy przez to rozumieć dowolną działalność usługową wyszczególnioną w PKWiU, PKD i EKD jako działalność usługowa 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, przy czym pojęcie usługa o ile nie jest skonkretyzowana w zapisach Uchwały oznacza właśnie usługę różną, przy czym definicja ta nie obejmuje działalności usług handlu realizowanej przez dany podmiot na powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup>,
- 35) 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, z zastrzeżeniem, że w powierzchnię tę nie wlicza się otworów okiennych i drzwiowych oraz powierzchni połąć dachu,
- 36) uzupełniającej kolorystyce połąć dachu - należy przez to rozumieć wykończenie barwne kominów, frontów kafrów, lukarn i innych elementów modyfikujących połąć dachu, a także otworów okiennych i wylazów, z zastrzeżeniem, że w powierzchnię tę nie wlicza się zasadniczego pokrycia dachu,
- 37) wskaźnik ażurowości całkowitej - należy przez to rozumieć wartość wyrażoną w procentach, a określającą stosunek powierzchni wszystkich otworów i prześwitów zlokalizowanych poniżej krawędzi górnej ogrodzenia,
- 38) wskaźnik intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wartość wyrażoną w procentach, a określającą stosunek powierzchni zabudowanej wszystkimi budynkami na danej działce do powierzchni działki lub stosunek powierzchni zabudowanej wszystkimi budynkami na danym terenie do powierzchni terenu,
- 39) wskaźnik intensywności zagospodarowania - należy przez to rozumieć wartość wyrażoną w procentach, a określającą stosunek powierzchni zagospodarowanej, to jest zakrytej przez wszystkie budowle i obiekty małej architektury, na danej działce do powierzchni działki lub stosunek powierzchni zagospodarowanej na danym terenie do powierzchni terenu, z zastrzeżeniem, że do powierzchni zagospodarowanej nie wlicza się powierzchni zabudowy,
- 40) zabudowie wolno stojącej - należy przez to rozumieć taką formę zabudowy, która polega na lokalizowaniu budynku na działce w sposób zachowujący odległości przewidziane

w przepisach odrębnych jako podstawowe od każdej granicy działki jako odległości minimalne,

- 41) zabudowie zwartej - należy przez to rozumieć taką formę zabudowy, w ramach której dopuszczane jest tworzenie zabudowanych pierzei, w których budynki mieszkalne mogą łączyć się ścianami szczytowymi w granicach działek, bądź też mogą się nimi łączyć dowolne inne typy budynków dozwolone do wznoszenia na danym terenie, przy czym definicja ta odnosi się również do zabudowy śródmiejskiej,
- 42) zadrzewieniach i zakrzewieniach - należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa, krzewy, ich grupy, wraz z zajmowanym stanowiskiem, a także pnącza i byliny.

### ROZDZIAŁ III

#### **Symbole i oznaczenia użyte w uchwale i na rysunku planu**

##### **§4. Oznaczenia obowiązujące w Uchwale**

1. Obowiązującym oznaczeniem w uchwale stanowiącym jednoznaczne odniesienie ustaleń zagospodarowania przestrzennego i zabudowy do konkretnej części obszaru opracowania jest kod terenu.
2. Obowiązującym objaśnieniem wskazującym lokalizację terenu w odniesieniu do wyznaczonego sektora jest oznaczenie liczbą rzymską na początku kodu terenu, przy czym oznaczenie to może nie dotyczyć terenów specjalnych, w szczególności takich, jak wybrane tereny infrastruktury, ze szczególnym uwzględnieniem infrastruktury kolejowej i drogowej.
3. Objaśnienia, o jakich mowa w ust. 2 mogą przyjmować wartość 1.
4. Obowiązującym objaśnieniem umownym wskazującym przeznaczenie dominujące jest literowe oznaczenie na końcu każdego kodu terenu, przy czym dopuszcza się oznaczenia podwójne rozdzielone ukośnikiem.
5. Objaśnienia, o jakich mowa w ust. 4, mogą być tworzone ze skrótów, których znaczenie obowiązuje według poniższego zestawienia:
  - 1) MW - co należy rozumieć jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, występujący samodzielnie MW oraz w zestawieniu MW/U,
  - 2) U - co należy rozumieć jako teren zabudowy usługowej, w tym teren zabudowy usług różnych, to jest wszystkich pól działalności klasyfikowanych w przepisach odrębnych jako usługi, z wyłączeniem usług handlu realizowanych na powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>, występujący w kombinacji MW/U,
  - 3) UH - co należy rozumieć jako teren zabudowy usług handlu, z dopuszczeniem usług handlu realizowanych na powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2.000 m<sup>2</sup>.
  - 4) Kz - co należy rozumieć jako teren komunikacji i transportu drogowego, wyznaczony dla drogi o klasie Z.

##### **§5. Oznaczenia obowiązujące na Rysunku Planu**

1. Ilekroć w uchwale wskazano oznaczenia odbiegające od ustalonych jako podstawowe w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 roku Nr 164, poz. 1587), przyjęto je na podstawie par. 9, ust. 4 tego rozporządzenia jako oznaczenia uzupełniające dla niewystępujących w rozporządzeniu oraz mieszane dla kombinacji wszystkich oznaczeń.
2. Obowiązującymi oznaczeniami na Rysunku Planu są oznaczenia użyte w uchwale, wskazane w par. 4.
3. Obowiązującym oznaczeniem na Rysunku Planu są barwne pola powiązane z objaśnieniem literowym dominującego przeznaczenia terenu w taki sposób, że
  - 1) jeśli w kodzie zawarto pojedyncze objaśnienie literowe, kolor tła odpowiada temu objaśnieniu, a otok nie występuje,
  - 2) jeśli w kodzie zawarto podwójne objaśnienie literowe, kolor tła odpowiada pierwszemu objaśnieniu literowemu, a kolor otoku drugiemu objaśnieniu literowemu, z zastrzeżeniem pkt. 3,
  - 3) otok nie występuje, gdy w kodzie zawarto podwójne objaśnienie literowe odnoszące się do pokrewnych typów przeznaczenia określanych tym samym kolorem,
4. W odniesieniu do podejmowanych działań inwestycyjnych polegających na budowie, rozbudowie, modernizacji, przebudowie, lecz nie na remoncie, obowiązującym odniesieniem dla realizacji zagospodarowania terenu i jego zabudowy są oznaczenia ujęte w legendzie i na Rysunku Planu, które w takim przypadku uznaje się za nakazy, a którymi są:
  - 1) granica obszaru objętego planem,
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu,
  - 3) obowiązująca linia zabudowy,
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - 5) strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego.
5. Na Rysunku Planu umieszcza się dodatkowe oznaczenia o charakterze informacyjnym, którym jest:
  - 1) dominanta.

### DZIAŁ III

#### **Przepisy ogólne**

### ROZDZIAŁ I

#### **Przeznaczenie terenów**

56. Ustala się zakaz wprowadzania przeznaczenia a zarazem funkcji innych, niż określone w Uchwale.

**§7.** 1. Na terenach, na których nie wskazano możliwości realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakazuje się ich wprowadzania.

2. Ustala się obowiązujące w Uchwale stosowanie kategorii przedsięwzięć określających zakres dopuszczalnych przedsięwzięć według katalogu zdefiniowanego w par. 8 do par. 10.

**§8.** Kategoria P-2 (obszary techniczno-produkcyjne i usług)

1. W zakresie kategorii P-2 zakazuje się przeznaczenia terenów polegającego na wprowadzaniu 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, z 2007 roku Nr 158, poz. 1105).
2. W zakresie kategorii P-2 zakazuje się przeznaczenia terenów polegającego na wprowadzaniu 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, z 2007 roku Nr 158, poz. 1105), z zastrzeżeniem, że dopuszcza się wprowadzanie funkcji i przedsięwzięć wymienionych w pkt. 17, pkt. 35, pkt. 46, pkt. 52 lit. a, pkt. 52 lit. b, pkt. 53, pkt. 70, pkt. 72a, pkt. 80, pkt. 81, pkt. 82, pkt. 83, pkt. 86.

**§9.** Kategoria P-1 (obszary techniczno-produkcyjne i usług)

1. W zakresie kategorii P-1 zakazuje się przeznaczenia terenów polegającego na wprowadzaniu 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, z 2007 roku Nr 158, poz. 1105).
2. W zakresie kategorii P-1 zakazuje się przeznaczenia terenów polegającego na wprowadzaniu 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, z 2007 roku Nr 158, poz. 1105).

**§10.** Kategoria D-1 (infrastruktura drogowa)

1. W zakresie kategorii D-1 zakazuje się przeznaczenia terenów polegającego na wprowadzaniu 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, z 2007 roku Nr 158, poz. 1105).

2. W zakresie kategorii D-1 zakazuje się przeznaczenia terenów polegającego na wprowadzaniu 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, z 2007 roku Nr 158, poz. 1105), z zastrzeżeniem, że dopuszcza się wprowadzanie funkcji i przedsięwzięć wymienionych w pkt. 56, pkt. 63, pkt. 72, a także niezbędną infrastrukturę obsługującą jedynie te tereny.

## ROZDZIAŁ II

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§11.** Ograniczenia dopuszczalnych zakresów kolorystycznych

1. Nakazuje się stosowanie do przepisów ograniczających zastosowanie kolorystyki budynków do zakresów kolorystycznych określonych symbolami literowo - cyfrowymi ujętymi w przepisach szczegółowych w powiązaniu z przepisami ogólnymi.
2. Jako odniesienie obowiązujące są standardy RAL i NCS wymienione w zapisach Uchwały.
3. Niezależnie od zakresów kolorystycznych dopuszcza się stosowanie bez ograniczeń naturalnych kolorów materiałów budowlanych, o ile ich barwa nie będzie zmieniana powłokami malarskimi, tynkarskimi bądź innymi, zakrywającymi naturalny kolor materiału.
4. Zawsze, ilekroć barwa nie została ujęta ani jako kolor wykluczony, ani jako kolor dopuszczony, nakazuje się porównywalne dobranie takiego koloru nie występującego w standardach wymienionych w ust. 2, który odpowiadać będzie kolorom dopuszczonym do stosowania na terenach, dla których określono w Uchwale dopuszczenia, a odpowiadać kolorom nie zakazanym do stosowania na terenach, dla których określono w Uchwale zakazy.
5. Ilekroć dopuszczony jest kolor jako dominujący kolor elewacji, dopuszcza się jego stosowanie także jako uzupełniająco kolor połaci dachowej.
6. Ilekroć dopuszczony jest kolor jako dominujący kolor elewacji, dopuszcza się również stosowanie tego koloru w wersji lakierów metalicznych i perłowych, o ile dotyczy to terenów, w których przeznaczeniem podstawowym jest funkcja techniczno - produkcyjna wszystkich typów, usłu-

gowa wszystkich typów, w tym usługi handlu, usługi nauki, usługi służby zdrowia, usługi administracji, usługi kultury, lecz nie drobne usługi i drobny handel.

7. Ilekroć budynek może posiadać dach płaski lub nieregularny wielospadowy, a widoczność połaci dachowych nie występuje ze względu na pełne ich przysłonięcie atykami dopuszcza się stosowanie wszystkich odcieni szarości oraz czerni jako dominujących kolorów połaci dachowych.
8. Ograniczenia w zakresie kolorystyki nie są ograniczeniami dotyczącymi kolorystyki na afiszach i totemach reklamowych, afiszach i totemach informacyjnych, dla których kolorystykę dopuszcza się ustalać dowolnie.

### ROZDZIAŁ III

#### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

##### §12. Zasady ogólne

1. Na obszarze opracowania ochrona dziedzictwa kulturowego polega w szczególności na:
  - 1) wyznaczeniu cech obiektów architektonicznych dla których określono podwyższony standard wykonania,
2. Nakazuje się na terenach oznaczonych na Rysunku Planu jako strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego obowiązek pozyskiwania decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków określony w art. 31, ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

##### §13. Ochrona reliktyw archeologicznych

1. Nakazuje się ochronę znalezisk archeologicznych i reliktyw archeologicznych według przepisów odrębnych.
2. Nakazuje się uzgodnienie wszelkich prac ziemnych i budowlanych z właściwymi służbami ochrony zabytków w przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych lub reliktyw archeologicznych w trakcie prowadzenia prac budowlanych lub realizacji dopuszczalnej zapisami uchwały działalności.
3. Na obszarze oznaczonym jako strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego nakazuje się uzgodnienie wszelkich prac ziemnych i budowlanych wyprzedzająco z właściwymi służbami ochrony zabytków.

##### §14. Ochrona zabytków

1. Nakazuje się ochronę zabytków wpisanych do rejestru zabytków zdefiniowaną w przepisach odrębnych.
2. Nakazuje się ochronę cennych zasobów architektonicznych polegającą na:
  - 1) zakazie dokonywania jakichkolwiek modernizacji, rozbudowy, przebudowy, w odniesieniu do budynków oznaczonych jako cenny zasób architektoniczny, bez uzyskania uprzedniej pozytywnej opinii właściwych służb konserwatorskich,

- 2) nakazie uzyskania pozytywnej opinii konserwatora do przeprowadzenia remontu i termorenowacji budynku oznaczonego jako cenny zasób architektoniczny,
- 3) nakazie zabezpieczenia dokumentacyjnego elementów architektonicznych zakrywanych w toku prac wymienionych w pkt 2.

### ROZDZIAŁ IV

#### Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

§15. Tereny objęte scalaniem i podziałem Nie ustala się obszarów objętych scalaniem i podziałem nieruchomości.

##### §16. Zasady ogólne

1. Nakazuje się podziały nieruchomości wyznaczone przez linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania.
2. Na obszarze opracowania nie występują obowiązujące linie podziałów.
3. Jeśli nie określono tego inaczej, nakazuje się podziały geodezyjne, w wyniku których wszystkie wydzielane działki mają granice z terenami publicznymi i dostęp do nich.
4. Na wszystkich terenach zabudowy zakazuje się podziału działek, wskutek którego nowo wydzielona działka wymuszałyby służebność na innej działce, o ile taka służebność nie jest ustanowiona w dniu wejścia w życie przepisów Uchwały, z wyłączeniem przypadków o których mowa w ust. 5.
5. Zakazuje się określania służebności na obszarze opracowania.
6. Dopuszcza się, także w sytuacji, w której treść Uchwały wskazuje zakaz podziałów geodezyjnych, takie niewielkie zmiany przebiegu granic, które służą regulacji granic nieruchomości wskutek ugody zainteresowanych stron i nie powodują powstawania nowych działek względnie konieczności ustalania nowej służebności dla obsługi jednej z działek, których granice podlegają korekcie.
7. Dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury, o ile wymogi takie postawi gestor sieci, a zgodę wyrazi właściciel gruntu.

§17. Zasady podziału terenów zabudowy i terenów komunikacji i transportu

1. Ilekroć dla podziałów terenów zabudowy nie zdefiniowano przepisów szczegółowych, dopuszcza się jedynie takie podziały, które:
  - 1) skutkują wydzieleniem działki o szerokości nie mniejszej niż 40,00 m dla zabudowy mieszkaniowej, nie będącej mieszkaniową lecz nie techniczno-produkcyjnej, wolno stojącej,
  - 2) skutkują wydzieleniem działki o szerokości nie mniejszej niż 50,00 m dla wolno stojącej zabudowy usług, w tym usług handlu,

- 3) pozwalają na realizację przeznaczenia terenu.
2. Ilekroć dla podziałów terenów komunikacji i transportu drogowego nie zdefiniowano przepisów szczegółowych, dopuszcza się jedynie takie podziały, które:
  - 1) skutkują wydzieleniem pasa działek o szerokości nie mniejszej niż 8,00 m lecz jedynie dla dróg wewnętrznych przeznaczonych na cele ruchu jednokierunkowego,
  - 2) skutkują wydzieleniem pasa działek o szerokości nie mniejszej niż 10,00 m dla dróg wewnętrznych pozostałych,
  - 3) skutkują wydzieleniem pasa działek o szerokości nie mniejszej niż 4,00 m dla dróg pieszych,
  - 4) skutkują wydzieleniem pasa działek o szerokości nie mniejszej niż 5,00 m dla dróg pieszych i rowerowych,
  - 5) skutkują wyznaczeniem placów kończących ulice ślepe, w tym ślepe drogi wewnętrzne, o wymiarach nie mniejszych niż 15,0 m na 15,0 m w zabudowie mieszkaniowej bez dopuszczonych budynków usługowych lub techniczno-produkcyjnych,
  - 6) skutkują wyznaczeniem placów kończących ulice ślepe, w tym ślepe drogi wewnętrzne, o wymiarach nie mniejszych niż 20,0 m na 20,0 m w pozostałej zabudowie.

## ROZDZIAŁ V

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

#### §18. Zasady ogólne

Ogólne warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji i transportu drogowego polegają 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 wprowadzający ten sposób użytkowania bądź przeznaczenie terenów.
  - 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.
1. Wyznacza się symbol  $K_z$  określający w Uchwale i na Rysunku Planu drogi publiczne o klasie Z, przy czym oznacza to również możliwość lokalizowania fragmentu pasa drogowego drogi o kategorii Z, w przypadku którym zagospodarowanie pasa leżącego w obszarze opracowania musi łącznie z zagospodarowaniem pozostałej części drogi klasy Z leżącej poza obszarem opracowania spełniać warunki określone w ust. 2.
  2. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji i transportu drogowego  $K_z$  polegające na:
    - 1) dopuszczaniu wyznaczania przebiegów dróg publicznych w sposób zapewniający bezpieczeństwo,
    - 2) nakazie wyznaczenia chodnika o minimalnej szerokości 2,50 m na terenie pasa leżącego w obszarze opracowania,
    - 3) dopuszczeniu realizacji dróg rowerowych o minimalnej szerokości 2,00 m wzdłuż chodników, co najmniej z jednej strony układu jezdni, lecz z zakazem ich lokalizacji na jezdni podstawowej,
    - 4) nakazie uzgadniania każdej formy zagospodarowania na terenie z właściwym gestorem drogi, którego pozytywna opinia warunkuje możliwość realizacji danego przedsięwzięcia,
    - 5) dopuszczenia lokalizowania wjazdów i zjazdów z dróg publicznych na tereny przyległe jedynie w miejscach wskazanych przez gestora drogi,
    - 6) dopuszczeniu do lokalizowania elementów urządzenia terenów komunikacji i transportu drogowego, w tym w szczególności całych jezdni lub ich dowolnych części, o ile pozostała część jezdni realizowana będzie na terenie sąsiednim, całkowitych elementów wyposażenia dróg lub ich fragmentów, o ile przeznaczenie przyległego terenu pozwala na zgodne z przepisami lokalizowanie fragmentów uzupełniających, całości lub elementów utwardzenia nawierzchni, krawężników, oznakowań, znaków drogowych, całości lub powierzchni składowych miejsc postojowych,
    - 7) dopuszczeniu do lokalizowania fragmentów miejsc postojowych także wówczas, gdy pozostała część danego miejsca parkingowego będzie zlokalizowana na terenie przyległym, choć teren ten nie jest obszarem opracowania.
  3. Dopuszcza się na terenach komunikacji i transportu drogowego  $K_z$ :
    - 1) budowę sygnalizacji świetlnej wraz z niezbędnymi urządzeniami i infrastrukturą,
    - 2) budowę przejść pieszych naziemnych, nadziemnych i podziemnych,
    - 3) budowę ekranów akustycznych i innych elementów wyposażenia ochrony akustycznej,
    - 4) prowadzenie ciągów infrastruktury miejskiej w poprzek drogi pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii gestora drogi,



- 5) lokalizowanie zieleni towarzyszącej z zastrzeżeniem, że zieleń ta nie może pogarszać warunków bezpieczeństwa, w tym widoczności.
4. Nakazuje się na terenach komunikacji i transportu drogowego K<sub>z</sub>:

- 1) pozostawianie terenów ogólnodostępnych z zastrzeżeniem możliwości wprowadzania elementów urządzenia terenu poprawiających bezpieczeństwo ludzi.

#### **§20. Drogi wewnętrzne i osiedlowe**

1. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, w tym dróg osiedlowych, które mogą być wydzielane w sposób określony w niniejszej uchwale w zgodzie z zapisami dotyczącymi podziału nieruchomości.

2. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji i transportu drogowego będących drogami wewnętrznymi polegające na:

- 1) dopuszczaniu wyznaczania przebiegów dróg w sposób zapewniający bezpieczeństwo z zastrzeżeniem, że organizacja ruchu na takiej drodze musi uwzględniać preferencje dla pieszych i rowerzystów,
- 2) nakazie zachowania co najmniej układu jednej jezdni o szerokości co najmniej 5,00 m, z wyłączeniem terenów, na których dopuszcza się szerokość istniejącą w dniu wejścia w życie przepisów Uchwały,
- 3) dopuszczeniu wyznaczenia chodnika o minimalnej szerokości 1,50 m po obu stronach układu jezdni, przy czym alternatywnie dopuszcza się wyznaczenie pasa ruchu pieszego z jezdni, która nie może być wówczas węższa niż 7,00 m,
- 4) dopuszczeniu realizacji dróg rowerowych o minimalnej szerokości 2,00 m wzdłuż chodników, z dopuszczeniem ich lokalizacji na jezdni podstawowej lecz w taki sposób, aby podstawowe pole ruchu pojazdów nie było węższe niż 4,00 m dla drogi jednokierunkowej i 5,00 dla drogi dwukierunkowej,
- 5) nakazie uzgadniania każdej formy zagospodarowania na terenie z właściwym gestorem drogi względnie właścicielem terenu, którego pozytywna opinia warunkuje możliwość realizacji danego przedsięwzięcia,
- 6) dopuszczenia lokalizowania wjazdów i zjazdów z dróg wewnętrznych na tereny przyległe z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- 7) dopuszczeniu lokalizowania skrzyżowań i połączeń z innymi drogami publicznymi jedynie w miejscach uzgodnionych z właściwymi gestorami dróg.

3. Dopuszcza się na terenach komunikacji i transportu drogowego będących drogami wewnętrznymi:

- 1) budowę przejść pieszych naziemnych,
- 2) budowę urządzeń drogowych spowalniających ruch kołowy, w szczególności takich jak garby, szykany, bariery przysłaniające i inne, w tym takich urządzeń,

które miejscami zawężają pole przejazdu do minimalnej szerokości wymaganej przepisami odrębnymi,

- 3) prowadzenie ciągów infrastruktury miejskiej w poprzek oraz wzdłuż drogi pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii gestora drogi lub jej właściciela.

4. Nakazuje się na terenach komunikacji i transportu drogowego będących drogami wewnętrznymi:

- 1) pozostawianie terenów ogólnodostępnych z zastrzeżeniem możliwości wprowadzania elementów urządzenia terenu poprawiających bezpieczeństwo ludzi.

#### **§21. Ciągi piesze**

1. Nie wyznacza się odrębnego symbolu określającego ciągi piesze, lecz dozwala się ich realizację na obszarze opracowania.

2. Dla ciągów pieszych ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu polegające na:

- 1) dopuszczaniu wyznaczania przebiegów ciągów pieszych w sposób zapewniający bezpieczeństwo,
- 2) nakazie zachowania ciągu pieszego o szerokości nawierzchni co najmniej 4,00 m, z wyłączeniem terenów istniejących przejść, które mogą być węższe,
- 3) dopuszczeniu realizacji dróg rowerowych o minimalnej szerokości 2,00 m wzdłuż ciągów pieszych lecz w taki sposób, aby podstawowe pole ciągu pieszego nie było węższe niż 2,50 m,
- 4) nakazie uzgadniania każdej formy zagospodarowania na terenie z właścicielem terenu, którego pozytywna opinia warunkuje możliwość realizacji danego przedsięwzięcia.

3. Dopuszcza się na ciągach pieszych:

- 1) budowę urządzeń nie dopuszczających do ruchu pojazdów, w szczególności takich jak bariery, poręcze, słupki, szykany, i inne, z zastrzeżeniem obowiązku pozostawienia przestrzeni przejazdu dla osób niepełnosprawnych,
- 2) prowadzenie ciągów infrastruktury miejskiej w poprzek oraz wzdłuż drogi pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii właściciela terenu.

4. Nakazuje się na ciągach pieszych:

- 1) pozostawianie terenów ogólnodostępnych z zastrzeżeniem możliwości wprowadzania elementów urządzenia terenu poprawiających bezpieczeństwo ludzi.

#### **§22. Ogólne warunki dotyczące wyznaczania miejsc postojowych**

1. Szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania obsługi komunikacyjnej w zakresie wyznaczania miejsc postojowych określono w przepisach szczegółowych.

2. Warunki określone w ust. 1 uznaje się również za spełnione w przypadku, gdy do liczby miejsc postojowych zostaną zaliczone te miejsca, które na obszarze opracowania zrealizowane zostaną w sposób fragmentaryczny, to jest każde z miejsc postojowych będzie zrealizowane

częściowo na obszarze opracowania, a częściowo poza obszarem opracowania, o ile miejsce to zostanie za zgodą właściciela terenu przyległego nie objętego obszarem opracowania wydzielone jako przyporządkowane do obsługi inwestycji realizowanej w ramach przeznaczenia określonego Uchwałą, a także pod warunkiem zrealizowania całego miejsca parkingowego, przy czym uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji wymagającej wykorzystania tak przyporządkowanych miejsc postojowych musi być poprzedzone budową tych miejsc postojowych.

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

- 1) zasilania w ciepło budynków z indywidualnych kotłowni na gaz lub olej opałowy lekki, a także, o ile jest dostępny, z ciepłociągu miejskiego, z dopuszczeniem zasad określonych w pkt 2,
  - 2) zasilania w ciepło budynków także z odnawialnych źródeł energii, traktowanych jako zasilanie całkowite lub wspomaganie zasilania w ciepło,
  - 3) zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
  - 4) odprowadzania ścieków bytowych z terenów zabudowy do sieci kanalizacyjnej,
  - 5) odprowadzania wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej do kanalizacji deszczowej,
  - 6) 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,
  - 7) 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,
  - 8) 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,
  - 9) 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 sie-

ci określonych odrębnymi przepisami, z uwzględnieniem zapisów 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, o ile dzienna ilość odprowadzanych ścieków technologicznych z danej działki przekracza 5 m<sup>3</sup>,
  - 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,
  - 4) nakazie, w przypadku wytwarzania ścieków o parametrach przekraczających dopuszczalne wskaźniki określone dla ścieków bytowo-gospodarczych, dostosowania składu ścieków do stanu określonego w przepisach odrębnych, w szczególności przez użycie indywidualnych urządzeń podczyszczających ścieki.
5. Ilekroć podejmowane na obszarze opracowania zamierzenie budowlane narusza strefy ochronne infrastruktury położonej poza obszarem opracowania, obowiązuje zakaz realizacji takiego zamierzenia, z wyłączeniem przypadków, w których dla zamierzenia takiego uzyska się zgodę względnie uzgodnienie właściciela lub zarządcy infrastruktury położonej poza obszarem opracowania wyprzedzająco w stosunku do podjęcia zamierzenia.

## ROZDZIAŁ VI

### Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

**§25.** 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.

**§26.** 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.

**§27.** 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.

**§28.** Zakazuje się wznoszenia tymczasowych ogrodzeń, jeśli są to ogrodzenia nie służące zabezpieczeniu placu budowy.

## DZIAŁ IV

### Przepisy Szczegółowe- sektor I

## ROZDZIAŁ I

### Zasady ogólne ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - sektor I

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

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

3. W przypadku modernizacji lub zmian w użytkowaniu obiektu lub urządzenia istniejącego w chwili wejścia w życie postanowień Uchwały, a wywołującego uciążliwość na sąsiednich nieruchomościach, obowiązuje bezwzględny nakaz przeniesienia urządzenia lub innego źródła uciążliwości w taki sposób, aby uciążliwość ta znikła 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.

5. Ilekroć zagospodarowanie lub zabudowa wprowadzane są w strefie, która w Uchwale związana jest z obszarem oddziaływania uciążliwości lub potencjalnym obszarem oddziaływania uciążliwości, nakazuje się dostosowanie tego zagospodarowania lub zabudowy do uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych, dla zachowania bezpieczeństwa i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa środowiska i jego składników.

## ROZDZIAŁ II

### Ochrona składników środowiska

#### §30. Ochrona powietrza

1. Zakazuje się takiej lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych i formowania ich gabarytów, by wpływały negatywnie na naturalny przepływ powietrza na obszarach otwartych, to jest w obrębie placów, dziedzińców, podwórz i innych przestrzeni otwartych, a w szczególności by nie powodowały gromadzenia się w tych miejscach substancji mogących mieć szkodliwy wpływ na zdrowie i życie ludzi, a także nie powodowały ciągłego lub czasowego naruszenia norm higieniczno-sanitarnych, określanych odrębnymi przepisami.

2. Zakazuje się zabudowywania podwórz w zabudowie zwartej, jeśli zabudowa taka pogorszy naturalny przepływ powietrza na działce sąsiedniej.

3. Nakazuje się, by wszelkie urządzenia zlokalizowane na obszarze opracowania nie powodowały emisji przekraczających wartości dopuszczalne, określone w przepisach regulujących dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu oraz marginesy tolerancji dla dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu.

4. Nakazuje się uwzględnianie uwarunkowań wysokiego wskaźnika intensywności zabudowy w realizacji zagospodarowania związanego w wyprowadzaniem z budynków zużytego powietrza wentylacyjnego lub technologicznego, by nie powodowało ono rozprzestrzeniania dymu, pyłu, spalin, wyziewów technologicznych stanowiących uciążliwość na działkach sąsiednich.

#### §31. Ochrona wód

1. Zakazuje się wykonywania studni i ujęć wód podziemnych.

2. Zakazuje się kształtowania zagospodarowania w taki sposób, aby z obszarów zainwestowanych, w tym w szczególności z obszarów utwardzonych lub obszarów zabudowanych odprowadzać powierzchniowo wody opadowe do stawów, rzek, strumieni, cieków, jeśli nie będą to wody podczyszczone oraz odprowadzanie wód podczyszczono-

nych nie będzie poprzedzone pozwoleniem wodnoprawnym.

3. Zakaz określony w ust. 2 nie obejmuje obszarów będących przestrzeniami publicznymi, stanowiących zasoby zieleni miejskiej, parków, skwerów, o ile nie służą one komunikacji i transportowi drogowemu.
4. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć trwale naruszających układ hydrologiczny i hydrograficzny obszaru opracowania, a także przedsięwzięć realizowanych na tym obszarze, lecz skutkujących naruszeniem układu hydrologicznego i hydrograficznego poza jego granicami.

#### **§32. Ochrona powierzchni ziemi**

1. Zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi.
2. Zakazuje się ingerencji w konfigurację terenu niezgodną z przeznaczeniem terenu określonym Uchwałą, w tym w szczególności zmianę układu fizyograficznego, zmianę rzędnych terenu z tolerancją 0,30 m, zmianę kierunku spływu wód opadowych na powierzchniach nie przeznaczonych do utwardzenia lub zabudowy. o ile zmiana taka nie została wykazana jako element składowy inwestycji i uwzględniona w decyzji administracyjnej pozwalającej na tę zmianę lub ujmującej ją jako składnik pozwolenia na budowę wydanego dla budynku lub budynków z zagospodarowaniem terenu,
3. Zakazuje 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 Uchwale.
4. Zakazuje się wprowadzania przedsięwzięć trwale naruszających warunki gruntowe i gruntowo - wodne, a w szczególności przedsięwzięć, których skutkiem może być samoczynne pionowe lub poziome przemieszczenie gruntów.
5. Ochrona powierzchni ziemi w miejscach gromadzenia odpadów powinna uniemożliwiać przenikanie substancji szkodliwych lub ulegających degradacji w sposób mogący pogarszać stan środowiska do gruntu.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **Ochrona środowiska przed innego rodzaju szkodliwymi wpływami działalności człowieka**

##### **§33. Ochrona środowiska przed promieniowaniem**

1. Zakazuje się lokalizowania jakichkolwiek źródeł promieniowania elektromagnetycznego, mikrofalowego lub promieniowania radioaktywnego w odległości bliższej, niż 15,00 m od granic terenów zieleni, to jest terenów typu ZP, ZN.

##### **§34. Gospodarka odpadami**

1. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów, w tym odpadów ulegających biodegradacji, a także odpadów będących skutkiem prowadzonej działalności gospodarczej takich jak gruz, złom, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się warunkowo wykorzystanie gruzu jako podbudowę do wykonywania dróg na obszarze sektora, pod warunkiem że taki gruz będzie posiadał certyfikat lub dopuszczenie do wykonywania odpowiedniej klasy dróg lub podbudowy zgodne z parametrami drogi, na której ma być zastosowany.
3. Zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na gromadzeniu poza pomieszczeniami zamkniętymi w budynkach odpadów sklasyfikowanych jako niebezpieczne.
4. Nakazuje się zagospodarowanie odpadów pochodzących z działalności usługowej i handlowej zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.

##### **§35. Inne elementy ochrony środowiska przed szkodliwym wpływem człowieka**

1. Nakazuje się uwzględnienie uciążliwości pobliskiej linii kolejowej przez zastosowanie rozwiązań architektonicznych zapewniających zachowanie klimatu akustycznego określonego w przepisach odrębnych w mieszkaniach i lokalach usługowych w zabudowie mieszkaniowo-usługowej.
2. Nakazuje się uwzględnienie uciążliwości pobliskiej linii kolejowej przez zastosowanie rozwiązań architektonicznych redukujących poziom hałasu w środowisku, do wartości nie wyższej niż dopuszczalna, określonej w przepisach odrębnych, jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

### **ROZDZIAŁ IV**

#### **Ochrona przyrody**

Nie wyznacza się szczegółowych zasad w związku z faktem, że na obszarze sektora nie występują formy przyrody chronione na mocy przepisów odrębnych.

### **ROZDZIAŁ V**

#### **Ochrona krajobrazu kulturowego**

##### **§36. Zasady ogólne**

1. Nakazuje się na terenach oznaczonych na Rysunku Planu jako strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego obowiązek pozyskiwania decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków określony w art. 31, ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

##### **§37. Ochrona reliktyw archeologicznych**

1. Nakazuje się ochronę znalezisk archeologicznych i reliktyw archeologicznych według przepisów odrębnych.
2. W miejscach oznaczonych jako stanowiska archeologiczne oraz na obszarach bezpośrednio przyległych nakazuje się uzgodnienie z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu wszelkich prac ziemnych i budowlanych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem tere-

nu w celu ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych.

3. Nakazuje się uzgodnienie 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 VI

### Bezpieczeństwo i zdrowie ludzi

#### §38. Ochrona przed hałasem

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.
2. Wyznacza się tereny według zapisów art. 114, ust. 1 ustawy - Prawo ochrony środowiska: w taki sposób, że:
  - 1) tereny I-01MW/U są obszarem zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rozumieniu art. 113, ust. 2, pkt. 1a ustawy - Prawo ochrony środowiska.

#### §39. Ochrona przed polami elektromagnetycznymi

1. Zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w bezpośrednim pobliżu linii elektroenergetycznych, to jest w odległościach określonych w przepisach odrębnych.
2. Zakazuje się lokalizowania obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej obsługującej telefonię cyfrową wytwarzającej pole elektromagnetyczne w odległościach bliższych niż dozwolone w przepisach odrębnych, a w szczególności bliższych niż 15,0m od pomieszczeń na pobyt stały ludzi lub mieszkań.

## DZIAŁ V

### Przepisy Szczegółowe - tereny w sektorze I

#### ROZDZIAŁ 1

##### Teren I-01MW/U

§40. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

1. Przeznaczeniem dominującym jest funkcja mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Równorzędnym przeznaczeniem dominującym jest funkcja usług ograniczona jedynie do usług administracyjnych i biurowych oraz związanych z wykonywaniem wolnych zawodów.

3. Przeznaczeniem uzupełniającym jest funkcja drobnych usług i drobnego handlu.

4. Dopuszcza się łączenie wielu funkcji w jednym budynku pod warunkiem zachowania wszelkich wymagań wynikających z przepisów odrębnych.

5. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się wprowadzenie funkcji i przedsięwzięć ujętych w katalogu jako kategoria P-1.

#### §41. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Zabudowę należy traktować jak zabudowę śródmiejską w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Podstawowe warunki, zasady i standardy kształtowania ład przestrzennego określono w przepisach ogólnych, które należy stosować łącznie z przepisami szczegółowymi.

3. Zakazuje się stosowania dominujących kolorów elewacji w budynkach, także w wyniku zmian wprowadzonych termorenowacją lub innymi działaniami budowlanymi i remontowymi, spośród:

- 1) żółcieni według wzorów RAL o numerach RAL 1003, RAL 1004, RAL 1005, RAL 1006, RAL 1012, RAL 1016, RAL 1018, RAL 1021, RAL 1023, RAL 1032,

- 2) pomarańczowych według wzorów RAL o numerach RAL 1007, RAL 1028, RAL 1033, RAL 1037, RAL 2000, RAL 2003, RAL 2008, RAL 2011,

- 3) czerwieni według wzorów RAL o numerach RAL 2001, RAL 2002, RAL 3000, RAL 3001, RAL 3002, RAL 3007, RAL 3011, RAL 3013, RAL 3016, RAL 3020

- 4) róży według wzorów RAL o numerach RAL 3014, RAL 3015, RAL 3017, RAL 3018, RAL 3027, RAL 4002, RAL 4003, RAL 4010,

- 5) amarantów, purpur i fioletów według wzorów RAL o numerach RAL 4001, RAL 4004, RAL 4005, RAL 4006, RAL 4007, RAL 4008,

- 6) zieleni według wzorów RAL o numerach RAL 6017, RAL 6018, RAL 6025,

- 7) niebieskich i błękitów według wzorów RAL o numerach RAL 5003, RAL 5005, RAL 5009, RAL 5010, RAL 5011, RAL 5012, RAL 5013, RAL 5015, RAL 5017, RAL 5018, RAL 5019, RAL 5022,

- 8) brązów według wzorów RAL o numerach RAL 1027, RAL 3009, RAL 6006, RAL 6008, RAL 6022, RAL 7013, RAL 7034, RAL 8000, RAL 8001, RAL 8002, RAL 8003, RAL 8007, RAL 8008, RAL 8011, RAL 8012, RAL 8016, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8022, RAL 8024,

- 9) szarości i popieli według wzorów RAL o numerach RAL 7000, RAL 7001, RAL 7004, RAL 7005, RAL 7015, RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7026, RAL 7031, RAL 7039, RAL 7043, RAL 7046,

- 10) czerni według wzorów RAL o numerach RAL 5004, RAL 7021, RAL 8022, RAL 9004, RAL 9005, RAL 9011, RAL 9017,

- 11) kolorów tak zwanych sygnałowych według wzorów RAL o numerach RAL 1026, RAL 2005, RAL 2007, RAL 3024, RAL 3026, RAL 4003, a także odpowiadających im kolorów NCS.
  4. Zakazuje się stosowania uzupełniających kolorów elewacji w budynkach, także w wyniku zmian wprowadzonych termorenowacją lub innymi działaniami budowlanymi i remontowymi, spośród:
    - 1) żółcieni według wzorów RAL o numerach RAL 1004, RAL 1005, RAL 1012, RAL 1032,
    - 2) róży według wzorów RAL o numerach RAL 3014, RAL 3015, RAL 3017, RAL 4003,
    - 3) amarantów, purpur i fioletów według wzorów RAL o numerach RAL 4006, RAL 4008, RAL 4010,
    - 4) zieleni według wzorów RAL o numerach RAL 6017, RAL 6018, RAL 6025,
    - 5) brązów według wzorów RAL o numerach RAL 1024, RAL 1027,
    - 6) kolorów tak zwanych sygnałowych według wzorów RAL o numerach RAL 1026, RAL 2005, RAL 2007, RAL 3024, RAL 3026, RAL 4003, a także odpowiadających im kolorów NCS.
  5. Nakazuje się stosowanie dominujących kolorów połaci dachowej w budynkach, także w wyniku zmian wprowadzonych termorenowacją lub innymi działaniami budowlanymi i remontowymi, spośród:
    - 1) czerwieni według wzorów RAL o numerach RAL 2001, RAL 2002, RAL 3000, RAL 3001, RAL 3002, RAL 3003, RAL 3004, RAL 3005, RAL 3007, RAL 3011, RAL 3013, RAL 3016.
    - 2) brązów według wzorów RAL o numerach RAL 3009, RAL 8007, RAL 8011, RAL 8012, RAL 8014, RAL 8015, RAL 8016, RAL 8017, RAL 8024, RAL 8025, RAL 8028,
    - 3) zieleni według wzorów RAL o numerach RAL 6000, RAL 6004, RAL 6005, RAL 6007, RAL 6009, RAL 6016, RAL 6020, RAL 6026, RAL 6028, RAL 6033, RAL 6034,
    - 4) szarości i popieli według wzorów RAL o numerach RAL 7000, RAL 7005, RAL 7011, RAL 7012, RAL 7015, RAL 7016, RAL 7022, RAL 7023, RAL 7024, RAL 7026, RAL 7031, RAL 7036, RAL 7037, RAL 7039, RAL 7040, RAL 7042, RAL 7043, RAL 7045, RAL 7046
  6. Nakazuje się stosowanie uzupełniających kolorów połaci dachowej w budynkach, także w wyniku zmian wprowadzonych termorenowacją lub innymi działaniami budowlanymi i remontowymi, spośród kolorów wskazanych jako dopuszczone kolory dominujące elewacji oraz spośród:
    - 1) czerwieni według wzorów RAL o numerach RAL 2001, RAL 2002, RAL 2012, RAL 3000, RAL 3001, RAL 3002, RAL 3003, RAL 3004, RAL 3005, RAL 3007, RAL 3011, RAL 3013, RAL 3016, RAL 3020,
    - 2) brązów według wzorów RAL o numerach RAL 1011, RAL 3009, RAL 8002, RAL 8003, RAL 8007, RAL 8011, RAL 8012, RAL 8014, RAL 8015, RAL 8016, RAL 8017, RAL 8024, RAL 8025, RAL 8028,
  - 3) szarości i popieli według wzorów RAL o numerach RAL 7000, RAL 7001, RAL 7004, RAL 7005, RAL 7011, RAL 7012, RAL 7015, RAL 7016, RAL 7022, RAL 7023, RAL 7024, RAL 7026, RAL 7031, RAL 7035, RAL 7036, RAL 7037, RAL 7038, RAL 7039, RAL 7040, RAL 7042, RAL 7043, RAL 7045, RAL 7046, RAL 7047,
  - 4) zieleni według wzorów RAL o numerach RAL 6000, RAL 6004, RAL 6005, RAL 6007, RAL 6009, RAL 6010, RAL 6011, RAL 6016, RAL 6020, RAL 6021, RAL 6024, RAL 6025, RAL 6026, RAL 6027, RAL 6028, RAL 6029, RAL 6032, RAL 6033, RAL 6034.
  - 5) srebrnych według wzorów RAL o numerach RAL 9006, RAL 9007,
  - 6) czerni według wzorów RAL o numerach RAL 5004, RAL 7021, RAL 8022, RAL 9004, RAL 9005, RAL 9011, RAL 9017.
7. Nakazuje się na elewacji budynków stosowanie - dla zapewnienia właściwej jakości architektonicznej - szlachetnych materiałów elewacyjnych w ilości nie mniejszej, niż 25% łącznej powierzchni elewacji budynku, wybranych spośród wymienionych:
- beton architektoniczny elewacyjny,
  - cegła elewacyjna, w tym cegła klinkierowa,
  - okładziny modułowe ceramiczne elewacyjne,
  - okładziny z kamienia naturalnego i konglomeratu,
  - okładziny modułowe z gładkich arkuszy aluminium,
  - okładziny modułowe z gładkich arkuszy stali nierdzewnej,
  - okładziny modułowe z arkuszy blachy perforowanej,
  - okładziny z systemowych płyt laminowanych,
- przy czym zapis powyższy dotyczy łącznej powierzchni elewacji, z wyłączeniem elewacji ulegających zakryciu w zabudowie zwartej.
- §42.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
- Określono w przepisach dla właściwego sektora
- §43.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- Określono w przepisach ogólnych.
- §44.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
- Nie ustala się - nie dotyczy
- §45.** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy
1. W ramach zagospodarowania terenu:
    - 1) zakazuje się, aby wskaźnik intensywności zabudowy przekraczał 40%,
    - 2) zakazuje się, aby wskaźnik intensywności zagospodarowania przekraczał 50%,

- 3) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 25%,
  - 4) dopuszcza się zabudowę wewnątrz obszaru określonego nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - 5) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości według przepisów odrębnych,
  - 6) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych i ich odgródzenie od układu dróg publicznych polegające na wstawieniu bramy lub rogatki.
2. W ramach zabudowy z zastrzeżeniem zapisów ust. 3 dotyczącego dominanty zlokalizowanej w narożniku ulicy Warszawskiej i ulicy Wielkopolskiej:
- 1) dopuszcza się zabudowę budynkami mieszkaniowymi wielorodzinnymi lub budynkami wielorodzinnymi z lokalami usługowymi, a także zlokalizowanie nie więcej niż dwóch budynków mających w całości funkcję usługową z zastrzeżeniem, że dwa budynki nie mogą zajmować powierzchni zabudowy łącznie większej niż 2500 m<sup>2</sup>.
  - 2) w pasie przyległym do ulicy Warszawskiej, w odległości do 50,00 m od tej ulicy dopuszcza się budowę budynków nie niższych, niż cztery, a nie wyższych niż pięć kondygnacji,
  - 3) w pasie przyległym do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, przylegającej do obszaru opracowania od północnego-zachodu przy ulicy Wielkopolskiej to jest w odległości do 30,00 m od tego terenu dopuszcza się budowę budynków trzykondygnacyjnych,
  - 4) na pozostałym obszarze dopuszcza się budowę budynków nie niższych, niż trzy, a nie wyższych, niż cztery kondygnacje,
  - 5) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków wynoszącej 18,00 m,
  - 6) dopuszcza się szerokość elewacji frontowej budynku wynikającą z maksymalnej dopuszczalnej szerokości ustalonej na podstawie przepisów odrębnych,
  - 7) dopuszcza się krycie budynków dachami płaskimi lub stromymi o obowiązującej poziomej kalenicy, przy czym w przypadku dachu stromego zakazuje się stosowania każdej z niżej wymienionych rodzajów geometrii: dach dwuspadowy z naczółkami, dach półszczytowy, dach czterospadowy piramidowy, dach mansardowy francuski, dach mansardowy polski, dach mansardowy jednostronny, dach szedowy,
  - 8) dopuszcza się stosowanie kafrów na połaciach dachu stromego z równoczesnym zakazem stosowania kafrów w taki sposób, aby sumaryczna szerokość kafrów, równoległa do okapu tej części połaci dachu, na której kafer jest zlokalizowany, przekraczała 35% długości okapu tej części połaci lub kalenicy tej części połaci, nie licząc połaci kryjących same kafry,
  - 9) zakazuje się stosowania okapów dachu stromego o wysięgu większym, niż 0,60 m poza lico ściany zewnętrznej w stanie wykończonym,
  - 10) dopuszcza się wprowadzanie na połaciach dachu elementów takich jak kominy, atyki, lecz jedynie będące przedłużeniem ścian budynku, urządzenia telekomunikacyjne,
  - 11) zakazuje się stosowania atrap dachowych i attek o lekkiej konstrukcji stalowej lub drewnianej,
  - 12) funkcję drobnych usług i drobnego handlu można lokalizować na parterze lub przyziemiu danego budynku, a także na piętrze lecz jedynie wówczas, gdy analogiczna funkcja jest również zlokalizowana dokładnie poniżej w kondygnacji parteru lub przyziemia.
3. W miejscu lokalizacji dominanty w narożniku ulicy Warszawskiej i ulicy Wielkopolskiej:
- 1) nakazuje się w kondygnacjach nadziemnych do kondygnacji przedostatniej włącznie lokalizowanie w miejscu dominanty funkcje dominujące lub uzupełniające, lecz nie funkcje gospodarcze i techniczne,
  - 2) dopuszcza się zwiększenie wysokości o dodatkową kondygnację,
  - 3) dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku do 20,00 m,
  - 4) dopuszcza się krycie dachami o dowolnej geometrii,
  - 5) nakazuje się wykonanie co najmniej 45% elewacji dominanty w szlachetnych materiałach elewacyjnych wybranych spośród wymienionych, przy czym zapis powyższy dotyczy łącznej powierzchni elewacji, z wyłączeniem elewacji ulegających zakryciu w zabudowie zwartej:
    - beton architektoniczny elewacyjny,
    - cegła elewacyjna, w tym cegła klinkierowa,
    - okładziny modułowe ceramiczne elewacyjne,
    - okładziny z kamienia naturalnego i konglomeratu,
    - okładziny modułowe z gładkich arkuszy aluminium,
    - okładziny modułowe z gładkich arkuszy stali nierdzewnej,
    - okładziny modułowe z arkuszy blachy perforowanej,
    - okładziny z systemowych płyt laminowanych.
4. W ramach działań na istniejącej zabudowie:
- 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje,
  - 2) dopuszcza się modernizacje pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy,
  - 3) dopuszcza się adaptacje jedynie wówczas, gdy wprowadzanie funkcji jest zgodne z przeznaczeniem określonym dla danego terenu, a także gdy wprowadzenie tej funkcji nie spowoduje przekroczenia określonych w Uchwale limitów w szczególności w odniesieniu do przeznaczenia uzupełniającego,
  - 4) dopuszcza się rozbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy a także zachowania jednej z typologii zabudowy dla tego terenu,

o ile zostały wskazane jako obowiązujące dla danego terenu,

- 5) dopuszcza się nadbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń Uchwały, a w szczególności ust. 2 w odniesieniu do zabudowy,
- 6) podjęcie działań polegających na modernizacji, adaptacji, rozbudowie i nadbudowie jest równoznaczne z koniecznością dostosowania tych elementów zagospodarowania i zabudowy, które objęto wymienionymi działaniami, z zastrzeżeniem, że o ile przekroczone są wskaźniki ustalone w Uchwale, dopuszcza się jedynie takie działania, które nie zwiększą różnicy między stanem faktycznym, a stanem ustalonym na podstawie przepisów Uchwały, z równoczesnym obowiązkiem dostosowania tych cech zagospodarowania i zabudowy, które są możliwe bez naruszenia dotychczasowego dozwolonego prawnie użytkowania, jeśli jego profil nie ulega zmianie.

**§46.** 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

Nie ustala się - nie dotyczy

**§47.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Zasadnicze zasady dotyczące scalania i podziałów określono w przepisach ogólnych.
2. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni nie mniejszej niż 2.000 m<sup>2</sup>, o ile działka ta ma być zabudowana budynkami, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Dopuszcza się podziały nieruchomości odbiegające od wielkości określonych w ust. 2., w szczególności jeśli wydzielana w ten sposób działka jest niezbędna dla utrzymania właściwych rozwiązań obsługi komunikacyjno-transportowej, lecz pod warunkiem, że wydzielana w ten sposób działka nie będzie przeznaczona pod zabudowę budynkami.
4. Ogranicza się lokalizowanie i wznoszenie budynków na kilku działkach w taki sposób, że budynek lub grupa budynków może być lokalizowana na grupie działek o łącznej powierzchni nie mniejszej, niż 2000 m<sup>2</sup>, o ile wszystkie działki w tej grupie należą do jednego właściciela, a grupa działek traktowana jako jeden obszar wyznaczony pod zabudowę i ustalenie zagospodarowania terenu oraz spełnia łącznie wymogi niniejszej uchwały.
5. Dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, lecz z zakazem ich prowadzenia przez miejsca oznaczone jako dominanty, a także z zakazem takiego ich wyznaczenia, które ze względu na warunki techniczno - budowlane wykluczyłoby możliwość budowy dominanty.

**§48.** Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Wyznacza się obowiązek w zabudowie mieszkaniowej, w tym w każdym lokalu mieszkalnym, polegający na zapewnieniu należytego klimatu akustycznego w lokalach miesz-

kaniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Wyznacza się obowiązek w zabudowie usługowej, to jest w każdym lokalu usługowym przeznaczonym na pobyt ludzi, polegający na zapewnieniu należytego klimatu akustycznego w lokalach usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
3. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę nakazuje się wykonanie operatu akustycznego dla całego terenu objętego zagospodarowaniem, wskazującego na spełnienie warunków ochrony przed hałasem dla planowanej inwestycji, ze szczególnym uwzględnieniem funkcji mieszkaniowej, przy czym operat ten jest wymagany załącznikiem do wniosku o pozwolenie na budowę.
4. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę nakazuje się uzyskanie pozytywnej opinii dla rozwiązań obsługi komunikacyjnej oraz obsługi infrastrukturalnej dla planowanej inwestycji, wystawionej przez Urząd Miejski w Kostrzynie.
5. Przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie nakazuje się uzyskanie z Urzędu Miejskiego w Kostrzynie pozytywnego potwierdzenia realizacji rozwiązań obsługi komunikacyjnej oraz obsługi infrastrukturalnej, w szczególności w odniesieniu do inwestycji realizowanych etapowo, w celu zapewnienia właściwego użytkowania inwestycji.

**§49.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Zasadnicze zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określono w przepisach ogólnych.
2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną i transportową terenu z przyległych terenów komunikacji i transportu drogowego.
3. Nakazuje się wyznaczenie co najmniej 1,3 miejsca postojowego na jedno mieszkanie, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Nakazuje się wyznaczenie co najmniej jednego miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych na każde mieszkanie przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, a ponadto wyznaczenie co najmniej jednego miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych na jeden budynek z zastrzeżeniem, że nie może to być miejsce przypisane do obsługi lokali służących realizacji przeznaczenia uzupełniającego.
5. Nakazuje się wyznaczenie co najmniej dwóch miejsc postojowych na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługi netto, przy czym obowiązuje co najmniej jedno miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych na jeden budynek, z zastrzeżeniem ust. 4.
6. Dopuszcza się lokalizowanie zespołów lub indywidualnych miejsc postojowych z zachowaniem ewentualnych innych warunków określonych w niniejszej uchwale.
7. Dopuszcza się wznoszenie budynków mieszczących miejsca postojowe w podziemiu oraz na kondygnacjach nadziemnych.
8. Zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla pojazdów ciężarowych.



**§50.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Określono w przepisach ogólnych.

**§51.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4 Ustawy. Określono w przepisach końcowych.

**§52.** Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10, ust. 2, pkt 8 Ustawy, granic pomników zglądy oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zglądy.

**§53.** Granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej. 1. Ustala się, że przedmiotowy teren stanowi obszar rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

## ROZDZIAŁ II

### Teren I-01UH

**§54.** Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

1. Przeznaczeniem dominującym jest funkcja usług handlu, która może być realizowana na powierzchni sprzedaży do 2.000 m<sup>2</sup>.
2. Przeznaczeniem uzupełniającym jest funkcja administracyjna, biurowa, usługowa.
3. Dopuszcza się łączenie funkcji dominującej z funkcją uzupełniającą w jednym budynku pod warunkiem zachowania wszelkich wymagań wynikających z przepisów odrębnych.
4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się wprowadzanie funkcji i przedsięwzięć ujętych w katalogu jako kategoria P-2.

**§55.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Zabudowę należy traktować jak zabudowę śródmiejską w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Podstawowe warunki, zasady i standardy kształtowania ładu przestrzennego określono w przepisach ogólnych, które należy stosować łącznie z przepisami szczegółowymi.
3. Zakazuje się stosowania dominujących kolorów elewacji w budynkach, także w wyniku zmian wprowadzonych termorenowacją lub innymi działaniami budowlanymi i remontowymi, spośród:
  - 1) żółcieni według wzorów RAL o numerach RAL 1003, RAL 1004, RAL 1005, RAL 1006, RAL 1012, RAL 1016, RAL 1018, RAL 1021, RAL 1023, RAL 1032,

- 2) pomarańczowych według wzorów RAL o numerach RAL 1007, RAL 1028, RAL 1033, RAL 1037, RAL 2000, RAL 2003, RAL 2008, RAL 2011,
  - 3) czerwieni według wzorów RAL o numerach RAL 2001, RAL 2002, RAL 3000, RAL 3001, RAL 3002, RAL 3007, RAL 3011, RAL 3013, RAL 3016, RAL 3020
  - 4) róży według wzorów RAL o numerach RAL 3014, RAL 3015, RAL 3017, RAL 3018, RAL 3027, RAL 4002, RAL 4003, RAL 4010,
  - 5) amarantów, purpur i fioletołów według wzorów RAL o numerach RAL 4001, RAL 4004, RAL 4005, RAL 4006, RAL 4007, RAL 4008,
  - 6) zieleni według wzorów RAL o numerach RAL 6017, RAL 6018, RAL 6025,
  - 7) niebieskich i błękitów według wzorów RAL o numerach RAL 5003, RAL 5005, RAL 5009, RAL 5010, RAL 5011, RAL 5012, RAL 5013, RAL 5015, RAL 5017, RAL 5018, RAL 5019, RAL 5022,
  - 8) brązów według wzorów RAL o numerach RAL 1027, RAL 3009, RAL 6006, RAL 6008, RAL 6022, RAL 7013, RAL 7034, RAL 8000, RAL 8001, RAL 8002, RAL 8003, RAL 8007, RAL 8008, RAL 8011, RAL 8012, RAL 8016, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8022, RAL 8024,
  - 9) szarości i popieli według wzorów RAL o numerach RAL 7000, RAL 7001, RAL 7004, RAL 7005, RAL 7015, RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7026, RAL 7031, RAL 7039, RAL 7043, RAL 7046,
  - 10) czerni według wzorów RAL o numerach RAL 5004, RAL 7021, RAL 8022, RAL 9004, RAL 9005, RAL 9011, RAL 9017,
  - 11) kolorów tak zwanych sygnałowych według wzorów RAL o numerach RAL 1026, RAL 2005, RAL 2007, RAL 3024, RAL 3026, RAL 4003, a także odpowiadających im kolorów NCS.
4. Zakazuje się stosowania uzupełniających kolorów elewacji w budynkach, także w wyniku zmian wprowadzonych termorenowacją lub innymi działaniami budowlanymi i remontowymi, spośród:
- 1) żółcieni według wzorów RAL o numerach RAL 1004, RAL 1005, RAL 1012, RAL 1032,
  - 2) róży według wzorów RAL o numerach RAL 3014, RAL 3015, RAL 3017, RAL 4003,
  - 3) amarantów, purpur i fioletołów według wzorów RAL o numerach RAL 4006, RAL 4008, RAL 4010,
  - 4) zieleni według wzorów RAL o numerach RAL 6017, RAL 6018, RAL 6025,
  - 5) brązów według wzorów RAL o numerach RAL 1024, RAL 1027,
  - 6) kolorów tak zwanych sygnałowych według wzorów RAL o numerach RAL 1026, RAL 2005, RAL 2007, RAL 3024, RAL 3026, RAL 4003, a także odpowiadających im kolorów NCS.
5. Nakazuje się stosowanie dominujących kolorów połączeni dachowej w budynkach, także w wyniku zmian wprowadzonych

- dzonych termorenowacją lub innymi działaniami budowlanymi i remontowymi, spośród:
- 1) czerwieni według wzorów RAL o numerach RAL 2001, RAL 2002, RAL 3000, RAL 3001, RAL 3002, RAL 3003, RAL 3004, RAL 3005, RAL 3007, RAL 3011, RAL 3013, RAL 3016.
  - 2) brązów według wzorów RAL o numerach RAL 3009, RAL 8007, RAL 8011, RAL 8012, RAL 8014, RAL 8015, RAL 8016, RAL 8017, RAL 8024, RAL 8025, RAL 8028,
  - 3) zieleni według wzorów RAL o numerach RAL 6000, RAL 6004, RAL 6005, RAL 6007, RAL 6009, RAL 6016, RAL 6020, RAL 6026, RAL 6028, RAL 6033, RAL 6034,
  - 4) szarości i popieli według wzorów RAL o numerach RAL 7000, RAL 7005, RAL 7011, RAL 7012, RAL 7015, RAL 7016, RAL 7022, RAL 7023, RAL 7024, RAL 7026, RAL 7031, RAL 7036, RAL 7037, RAL 7039, RAL 7040, RAL 7042, RAL 7043, RAL 7045, RAL 7046
6. Nakazuje się stosowanie uzupełniających kolorów połączeni dachowej w budynkach, także w wyniku zmian wprowadzonych termorenowacją lub innymi działaniami budowlanymi i remontowymi, spośród kolorów wskazanych jako dopuszczone kolory dominujące elewacji oraz spośród:
- 1) czerwieni według wzorów RAL o numerach RAL 2001, RAL 2002, RAL 2012, RAL 3000, RAL 3001, RAL 3002, RAL 3003, RAL 3004, RAL 3005, RAL 3007, RAL 3011, RAL 3013, RAL 3016, RAL 3020,
  - 2) brązów według wzorów RAL o numerach RAL 1011, RAL 3009, RAL 8002, RAL 8003, RAL 8007, RAL 8011, RAL 8012, RAL 8014, RAL 8015, RAL 8016, RAL 8017, RAL 8024, RAL 8025, RAL 8028,
  - 3) szarości i popieli według wzorów RAL o numerach RAL 7000, RAL 7001, RAL 7004, RAL 7005, RAL 7011, RAL 7012, RAL 7015, RAL 7016, RAL 7022, RAL 7023, RAL 7024, RAL 7026, RAL 7031, RAL 7035, RAL 7036, RAL 7037, RAL 7038, RAL 7039, RAL 7040, RAL 7042, RAL 7043, RAL 7045, RAL 7046, RAL 7047,
  - 4) zieleni według wzorów RAL o numerach RAL 6000, RAL 6004, RAL 6005, RAL 6007, RAL 6009, RAL 6010, RAL 6011, RAL 6016, RAL 6020, RAL 6021, RAL 6024, RAL 6025, RAL 6026, RAL 6027, RAL 6028, RAL 6029, RAL 6032, RAL 6033, RAL 6034.
  - 5) srebrnych według wzorów RAL o numerach RAL 9006, RAL 9007,
  - 6) czerni według wzorów RAL o numerach RAL 5004, RAL 7021, RAL 8022, RAL 9004, RAL 9005, RAL 9011, RAL 9017.
  - 7) granatów C-Gp/1,
  - 8) szarości C-Sp/1, C-Sp/2.
7. Nakazuje się na elewacji budynków stosowanie - dla zapewnienia właściwej jakości architektonicznej - szlachetnych materiałów elewacyjnych w ilości nie mniejszej, niż 70% łącznej powierzchni elewacji budynku, wybranych spośród wymienionych:
- beton architektoniczny elewacyjny,
  - cegła elewacyjna, w tym cegła klinkierowa,
  - okładziny modułowe ceramiczne elewacyjne,
  - okładziny z kamienia naturalnego i konglomeratu,
  - okładziny modułowe z gładkich arkuszy aluminium,
  - okładziny modułowe z gładkich arkuszy stali nierdzewnej,
  - okładziny modułowe z arkuszy blachy perforowanej,
  - okładziny z systemowych płyt laminowanych,
- przy czym zapis powyższy dotyczy łącznej powierzchni elewacji, z wyłączeniem elewacji ulegających zakryciu w zabudowie zwartej.
- §56.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
- Określono w przepisach dla właściwego sektora
- §57.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- Określono w przepisach ogólnych
- §58.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
- Nie ustala się - nie dotyczy
- §59.** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy
1. W ramach zagospodarowania terenu:
    - 1) zakazuje się, aby wskaźnik intensywności zabudowy przekraczał 40%,
    - 2) zakazuje się, aby wskaźnik intensywności zagospodarowania przekraczał 50%,
    - 3) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 20%,
    - 4) ogranicza się zabudowę do obszaru położonego wewnątrz nieprzekraczalnych linii zabudowy przebiegających w odległościach określonych na Rysunku Planu od linii rozgraniczających tereny o odmiennym przeznaczeniu,
    - 5) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości nie określonych na Rysunku Planu według przepisów odrębnych.
  2. W ramach zabudowy z zastrzeżeniem zapisów ust. 3 dotyczącego dominanty:
    - 1) dopuszcza się zabudowę budynkami handlowymi,
    - 2) dopuszcza się wprowadzanie przeznaczenia uzupełniającego jako towarzyszącego funkcji związanej z przeznaczeniem dominującym z zastrzeżeniem, że zakazuje się budowy odrębnych budynków przeznaczonych jedynie pod funkcje związane z przeznaczeniem uzupełniającym,
    - 3) dopuszcza się budowę budynków nie wyższych, niż dwie kondygnacje, a równocześnie nie wyższych niż 8,00m,

- 4) dopuszcza się krycie budynków dachami płaskimi z zastrzeżeniem, że dachy płaskie kryte materiałami bitumicznymi, membranami wymagają atyki przysłaniającej połac dachu,
  - 5) dopuszcza się krycie budynków dachami stromymi o jednej z niżej wymienionych rodzajów geometrii: dach wielospadowy, dach szedowy, przy czym dla dachów wielospadowych niesymetrycznych obowiązuje stosowanie atyki zakrywającej połac dachu od okapu co najmniej po kalenicę ze wszystkich stron połaci dachu,
  - 6) dopuszcza się krycie budynków dachami o powierzchniach łukowych względnie krycie przekryciami powłokowymi opartymi o swobodnie kształtowane krzywizny.
  - 7) zakazuje się stosowania atrap dachowych i atyk o lekkiej konstrukcji stalowej lub drewnianej,
  - 8) dopuszcza się stosowanie podcieni.
3. W miejscu lokalizacji dominanty:
- 1) zakazuje się lokalizowania budynku lub jego części o innym przeznaczeniu niż przeznaczenie dominujące,
  - 2) nakazuje się zwiększenie wysokości budynku o nie mniej niż 5,00 m, a nie więcej niż 7,00 m,
  - 3) nakazuje się wykonanie co najmniej 60% elewacji dominanty w szlachetnych materiałach elewacyjnych wybranych spośród wymienionych, przy czym zapis powyższy dotyczy łącznej powierzchni elewacji, z wyłączeniem elewacji ulegających zakryciu w zabudowie zwartej:
    - beton architektoniczny elewacyjny,
    - cegła elewacyjna, w tym cegła klinkierowa,
    - okładziny modułowe ceramiczne elewacyjne,
    - okładziny z kamienia naturalnego i konglomeratu,
    - okładziny modułowe z gładkich arkuszy aluminium,
    - okładziny modułowe z gładkich arkuszy stali nierdzewnej,
    - okładziny modułowe z arkuszy blachy perforowanej,
    - okładziny z systemowych płyt laminowanych,
  - 4) dopuszcza się zastosowanie przewyższenia ażurowego, mieszczącego urządzenia techniczne lub pustkę, pod warunkiem osłonięcia tej pustki osłoną ze szlachetnych materiałów elewacyjnych z dopuszczeniem elementów perforowanych o ażurowości nie przekraczającej 40%.
4. W ramach działań na istniejącej zabudowie:
- 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje,
  - 2) dopuszcza się modernizacje polegające na poprawie stanu technicznego oraz wymianie elementów wyposażenia budynku,
  - 3) zakazuje się adaptacji do celów innych niż określone w ramach funkcji związanej z przeznaczeniem dominującym,
  - 4) dopuszcza się rozbudowę budynków,
  - 5) dopuszcza się nadbudowę budynków,
  - 6) podjęcie działań polegających na modernizacji i adaptacji jest równoznaczne z koniecznością dostosowania tych elementów zagospodarowania i zabudowy, które objęto wymienionymi działaniami, z zastrzeżeniem, że o ile przekroczone są wskaźniki ustalone w Uchwale, dopuszcza się jedynie takie działania, które nie zwiększą różnicy między stanem faktycznym, a stanem ustalonym na podstawie przepisów Uchwały, z równoczesnym obowiązkiem dostosowania tych cech zagospodarowania i zabudowy, które są możliwe bez naruszenia dotychczasowego dozwolonego prawnie użytkowania, jeśli jego profil nie ulega zmianie.
- §60.** 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
- Nie ustala się - nie dotyczy
- §61.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym
1. Zasadnicze zasady dotyczące scalania i podziałów określono w przepisach ogólnych.
  2. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni nie mniejszej niż 3.000 m<sup>2</sup>, o ile działka ta ma być zabudowana budynkami, z zastrzeżeniem ust. 3.
  3. Dopuszcza się podziały nieruchomości odbiegające od wielkości określonych w ust. 2, w szczególności jeśli wydzielana w ten sposób działka jest niezbędna dla utrzymania właściwych rozwiązań obsługi komunikacyjno-transportowej, lecz pod warunkiem, że wydzielana w ten sposób działka nie będzie przeznaczona pod zabudowę budynkami.
  4. Ogranicza się lokalizowanie i wznoszenie budynków na kilku działkach w taki sposób, że budynek lub grupa budynków może być lokalizowana na grupie działek o łącznej powierzchni nie mniejszej, niż 3.000 m<sup>2</sup>, o ile wszystkie działki w tej grupie należą do jednego właściciela, a grupa działek traktowana jako jeden obszar wyznaczony pod zabudowę i ustalenie zagospodarowania terenu oraz spełnia łącznie wymogi niniejszej uchwały.
- §62.** Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
1. Zasadnicze zasady dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określono w przepisach ogólnych.
  2. Nakazuje się obowiązek uzgadniania wszelkich działań związanych z zabudową i trwałym zagospodarowaniem z właściwymi służbami ochrony konserwatorskiej, których pozytywna opinia warunkuje możliwość realizacji tych działań.
  3. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę nakazuje się uzyskanie pozytywnej opinii dla rozwiązań obsługi komu-

nikacyjnej oraz obsługi infrastrukturalnej dla planowanej inwestycji, wystawioną przez Urząd Miejski w Kostrzynie.

4. Przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie nakazuje się uzyskanie z Urzędu Miejskiego w Kostrzynie pozytywnego potwierdzenia realizacji rozwiązań obsługi komunikacyjnej oraz obsługi infrastrukturalnej, w szczególności w odniesieniu do inwestycji realizowanych etapowo, w celu zapewnienia właściwego użytkowania inwestycji.
5. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę nakazuje się wykonanie operatu akustycznego dla całego terenu objętego zagospodarowaniem, wskazującego na spełnienie warunków ochrony przed hałasem dla planowanej inwestycji, ze szczególnym uwzględnieniem usług handlu, przy czym operat ten jest wymaganym załącznikiem do wniosku o pozwolenie na budowę.

**§63.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej)

1. Zasadnicze zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określono w przepisach ogólnych.
2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną i transportową terenu z przyległych terenów komunikacji i transportu drogowego.
3. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej pięciu miejsc postojowych przypadających na 100 m<sup>2</sup> powierzchni netto budynku handlowego.
4. Nakazuje się wyznaczanie ilości miejsc postojowych dla niepełnosprawnych zgodnie z wymogami prowadzonej działalności, lecz nie mniej niż pięć miejsc dla osób niepełnosprawnych.
5. Dopuszcza się lokalizowanie zespołów lub indywidualnych miejsc postojowych z zachowaniem ewentualnych innych warunków określonych w niniejszej uchwale.
6. Dopuszcza się wznoszenie budynków mieszczących miejsca parkingowe w podziemiu oraz na kondygnacjach nadziemnych.
7. Dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych dla pojazdów ciężarowych w ilości nie większej, niż dwa miejsca na działkę.

**§64.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Określono w przepisach ogólnych.

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

Określono w przepisach końcowych.

**§66.** Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10, ust. 2, pkt 8 Ustawy, granic pomników zglądy oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowa-

dzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zglądy.

**§67.** Granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej  
1. Ustala się, że przedmiotowy teren stanowi obszar rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

## ROZDZIAŁ V

### Teren I-05Kz

**§68.** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

1. W ramach zagospodarowania terenu:
  - 1) nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy,
  - 2) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
  - 3) dopuszcza się budowanie dróg,
  - 4) dopuszcza się budowanie ścieżek pieszych, chodników,
  - 5) dopuszcza się budowanie ścieżek rowerowych,
  - 6) dopuszcza się warunkowo lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z zapisami par. 22, ust. 2
  - 7) dopuszcza się prowadzenie ciągów infrastruktury technicznej.
2. Zakazuje się zabudowy jakimikolwiek budynkami.

**§69.** Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Nie określa się szczególnych warunków i ograniczeń - wynikające z przepisów ogólnych.

**§70.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Zasadnicze zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określono w przepisach ogólnych.
2. Nakazuje się dla prowadzonych ciągów infrastruktury technicznej pozostawianie odległości wzajemnych między ciągami sieci infrastrukturalnych ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.
3. Nakazuje się wykonywanie krawężników dostosowane do ruchu osób niepełnosprawnych, poprzez ich lokalne obniżenie w wyznaczonych miejscach przejść przez jezdnie.
4. Dopuszcza się stosowanie barier odgradzających jezdnię od chodników dla celów bezpieczeństwa.
5. Dopuszcza się stosowanie obniżenia krawężników w miejscach wyjazdów z posesji, dla których nakazuje się stosowne oznakowanie.

DZIAŁ VI

**Przepisy końcowe**

**§71.** Opłaty z tytułu art. 36, ust. 4 Ustawy

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.

**§72.** Podmiot wykonujący Uchwałę

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

**§73.** Termin obowiązywania przepisów Uchwały Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

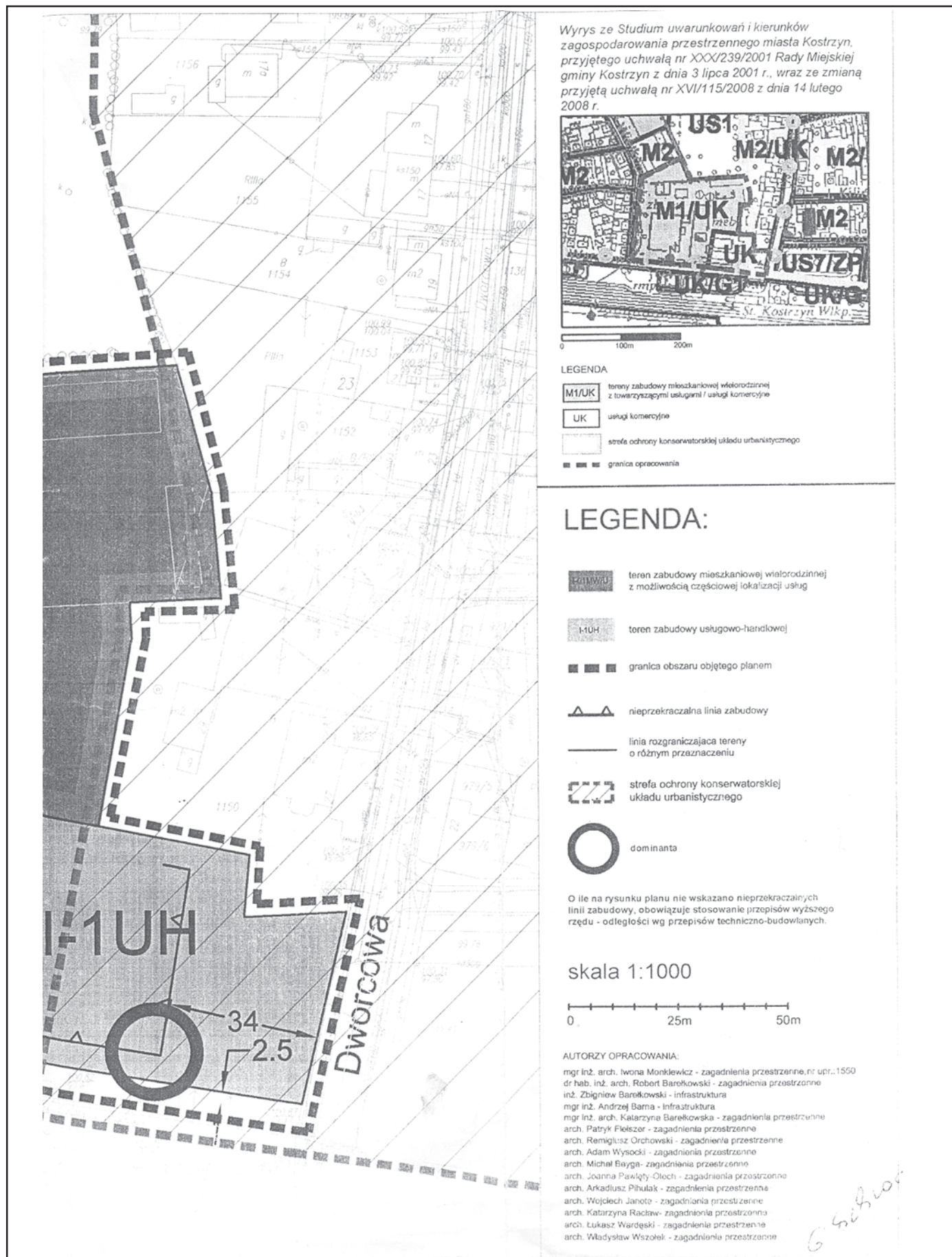
Przewodniczący  
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn  
(-) *prof. Grzegorz Schroeder*

<sup>1</sup>Tekst jednolity: Dz. U. z 2001 roku, Nr 142, poz. 1591. Zmiany do ustawy z 2002 roku Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759.

<sup>2</sup>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

Załącznik nr 1  
do Uchwały nr XX/151/2008  
z dnia 3 lipca 2008 r.





Załącznik nr 2  
do Uchwały nr XX/151/2008  
z dnia 3 lipca 2008 r.

#### ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

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

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

Załącznik nr 3  
do Uchwały nr XX/151/2008  
z dnia 3 lipca 2008 r.

#### 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

Na podstawie art. 20, ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podejmuje się 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 w odniesieniu do obszaru objętego uchwałą:

1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest obecnie terenem w pełni uzbrojonym.

2. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz handlowej na terenie miasta Kostrzyn może wystąpić konieczność rozbudowy sieci miejskiej.

3. Przewiduje się w odniesieniu do sieci i urządzeń systemu wodociągowego, kanalizacji sanitarnej i deszczowej ewentualną modernizację.

4. Inwestycje, o których mowa w ustępie 3 realizowane będą przez administratora sieci ze środków komunalnych.

5. Przewiduje się w odniesieniu do dróg publicznych modernizację układu drogowego niezbędnego dla prawidłowego funkcjonowania obszarów objętych opracowaniem, przy czym zasadniczym elementem modernizacji będzie wskazane w uchwale nr XX/151/2008 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 3 lipca 2008 r. poszerzenie ulicy Warszawskiej o dodatkowy obsługowy pas komunikacji drogowej.

6. Inwestycje, o których mowa w ustępie 5 realizowane będą przez administratora sieci dróg ze środków komunalnych, z zastrzeżeniem, że realizacja ta nie obejmie realizacji infrastruktury komunikacyjnej i transportu drogowego, jeśli powstanie tej infrastruktury będzie zainicjowane wskutek inwestycji niedrogowej.

7. Tryb realizacji inwestycji, o których mowa w ust. 3 i ust. 5, określony zostanie w wieloletnim planie inwestycyjnym.