

**2862**

**UCHWAŁA Nr XXIX/230/2009 RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN**

z dnia 29 czerwca 2009 r.

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

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

**ROZDZIAŁ I  
Przepisy wstępne**

**§1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru aktywizacji gospodarczej w Brzeźnie, gm. Kostrzyn, obejmujący działkę nr geod. 105/4, zwany dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu jego zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn Nr XXX/239/2001 z dnia 3 lipca 2001 roku, z późniejszymi zmianami.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik Nr 1 - część graficzna, opracowana na mapie zasadniczej w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem miejscowego planu;

2) załącznik Nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;

3) załącznik Nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Miejscowy plan obowiązuje na obszarze o powierzchni 4,94 ha.

4. Granice obszaru objętego miejscowym planem określono na rysunku miejscowego planu.

**§2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi;

2) „działce budowlanej” - należy przez to rozumieć działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej uchwały.

**ROZDZIAŁ II**

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

**§3.1.** Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone symbolem 1.P;
- 2) tereny drogi publicznej dojazdowej, oznaczone symbolem 2.KDD.

2. Symbole graficzne przeznaczenia terenów, przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz przebieg drogi z jej podstawową geometrią określa rysunek miejscowego planu.

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

- 1) zakazuje się sytuowania przedsięwzięć:
  - a) wymienionych w przepisach odrębnych, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
  - b) będących źródłem emisji czynników szkodliwych przekraczających na granicy z terenami chronionymi, określonymi w przepisach odrębnych, dopuszczalne poziomy;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) budynków usługowych, z wyjątkiem usług zdrowia i oświaty,
  - b) budynków administracyjno-biurowych,
  - c) stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, parkingów i garaży,
  - d) obiektów technicznych i technologicznych związanych z prowadzoną działalnością, stacji transformatorowych, zbiorników podziemnych na cele retencji wody, a w tym zbiorników ppoż. i wody deszczowej,
  - e) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych do 2000 m<sup>2</sup> oraz hurtowni;

3) dopuszcza się:

- a) dowolne ukształtowanie dachów, z tym, że nachylenie głównych połączeń dachowych dachów stromych nie może przekraczać kąta 45°,
- b) wykonywanie kondygnacji podziemnych,
- c) remonty i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie powodujący kolizji z istniejącą i planowaną zabudową.

**§5.** Na terenach drogi publicznej dojazdowej 2.KDD zakazuje się lokalizowania obiektów innych

niż obiekty komunikacji drogowej oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

### ROZDZIAŁ III

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

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

### ROZDZIAŁ IV

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

**§8.1.** Niżej określone budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą być wykonywane z zastosowaniem, staraniem inwestora, środków technicznych zabezpieczających ich użytkowników przed emisją czynników szkodliwych wynikających z sąsiedztwa drogi krajowej nr 92:

- 1) jednokondygnacyjne - lokalizowane w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią wyznaczającą odległość 50 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 92;
- 2) wielokondygnacyjne - lokalizowane w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią wyznaczającą odległość 70 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 92.

2. Odległości, o których mowa w ust. 1, określają minimalne odległości, w jakich należy lokalizować obiekty budowlane z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

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

**§10.1.** Ścieki bytowe należy odprowadzać do gminnej kanalizacji sanitarnej.

2. Ścieki przemysłowe o przekroczonych normach zanieczyszczeń w stosunku do składu ścieków komunalnych, należy wstępnie podczyszczać w indywidualnych podczyszczalniach ścieków przemysłowych przed ich wprowadzeniem do gminnego systemu kanalizacji.

3. Zakazuje się lokalizowania indywidualnych oczyszczalni ścieków, z wyjątkiem podczyszczalni ścieków przemysłowych.

4. Do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej w najbliższej położonej drodze publicznej dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych i przemysłowych w atestowanych zbiornikach na ścieki i, z zastrzeżeniem pkt 2, ich systematyczne wywożenie przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków.

5. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej, nakazuje się podłączenie obiektów do najbliższej położonego kolektora - zgodnie z programem kanalizacji gminy oraz likwidację zbiorników na ścieki lub wykorzystanie ich na inne cele.

**§11.1.** Ścieki w postaci wód opadowych lub roztopowych należy zagospodarowywać stosując indywidualne rozwiązania.

2. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków w postaci wód opadowych lub roztopowych do gruntu i do wód powierzchniowych.

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

**§13.1.** Do ogrzewania budynków i pozyskiwania ciepła technologicznego należy stosować wyłącznie paliwa niskoemisyjne i urządzenia do ich spalania nie powodujące przekroczenia dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń, określonych w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych, pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania spełniają standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadają znak bezpieczeństwa ekologicznego.

**§14.1.** Odpady komunalne należy gromadzić selektywnie w pojemnikach na posesji, do której inwestor posiada tytuł prawny i zagospodarować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

2. Odpady niebezpieczne należy zagospodarowywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Masy ziemne usuwane albo przemieszczane w związku z budową obiektów należy zagospodarowywać na miejscu, pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, o których mowa w przepisach odrębnych, lub wywozić w miejsce wskazane przez właściwą służbę administracyjną.

### ROZDZIAŁ V

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

**§15.1.** Nie określa się terenów wymagających ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2. W przypadku odkrycia podczas prac ziemnych materiałów archeologicznych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

### ROZDZIAŁ VI

#### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

## ROZDZIAŁ VII

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

§17.1. Określa się nieprzekraczalną linię zabudowy usytuowaną w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej dojazdowej 2.KDD.

2. Usytuowanie linii, o której mowa w ust. 1 pkt 1, określa rysunek miejscowego planu.

§18. Wysokość budynków nie może być większa niż 15 m.

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

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

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

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

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

## ROZDZIAŁ VIII

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

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

## ROZDZIAŁ IX

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

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

§25.1. Zakazuje się wydzielania działek budowlanych:

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

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

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

## ROZDZIAŁ X

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§27.1. Przy lokalizowaniu obiektów należy uwzględnić występowanie urządzeń drenarskich.

2. W przypadku kolizji sytuowanych obiektów z urządzeniami drenarskimi urządzenia te muszą zostać przebudowane na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci drenarskiej.

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

§29.1. Obsługa komunikacyjna terenu jest możliwa wyłącznie poprzez drogę publiczną dojazdową 2.KDD z włączeniem do drogi krajowej nr 92 na istniejącym skrzyżowaniu.

2. Zakazuje się tworzenia bezpośrednich włączy do drogi krajowej.

## ROZDZIAŁ XI

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

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

§31.1. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako sieci podziemne, uwzględniając ich strefowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy.

3. Podłączenia sieci wewnętrznych do zewnętrznych sieci infrastruktury technicznej wykonywać należy jako podłączenia podziemne.

4. Stacje transformatorowe należy sytuować na terenach inwestora zgłaszającego zapotrzebowanie

mocy elektroenergetycznej na wydzielanych działkach budowlanych:

- 1) o powierzchni nie mniejszej niż 60 m<sup>2</sup>, a w przypadku stacji transformatorowej, słupowej - 9 m<sup>2</sup>;
- 2) posiadających dostęp do drogi publicznej.

#### ROZDZIAŁ XII

##### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

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

#### ROZDZIAŁ XIII

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

**§33.** Określa się stawki procentowe w wysokości:

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

#### ROZDZIAŁ XIV

##### **Przepisy końcowe**

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

**§35.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

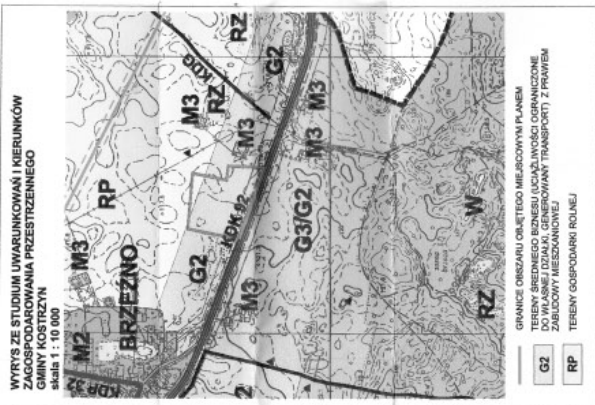
**§36.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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

# MIESTCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU AKTYWIZACJI GOSPODARCZEJ W BRZEZŃNIE, GM. KOSTRZYŃ, OBEJMUJĄCY DZIAŁKĘ NR GEOD. 105/4

skala 1 : 1000

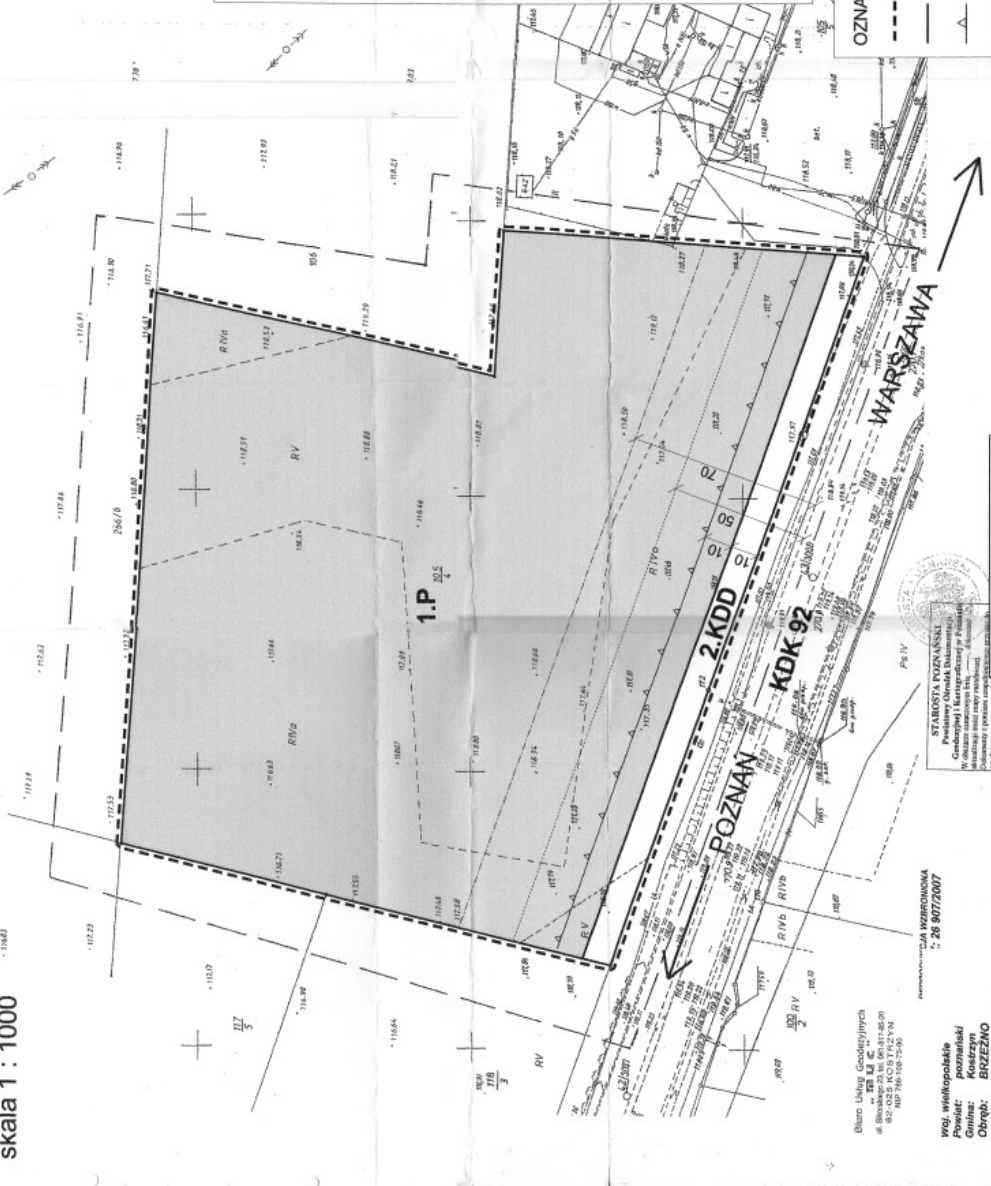
ZACZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXV.230.2009  
 RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYŃ Z DNIA 28 CZERWCA 2009 R.  
 OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
 WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO  
 NR ..... Z DNIA .....



**OZNACZENIA**

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIESTCOWYM PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- LINIA WYZNACZAJĄCA ODLEGŁOŚĆ 50 M OD ZEWNĘTRZNEJ KRAWĘDZI JEZDNI DROGI KRAJOWEJ NR 92
- LINIA WYZNACZAJĄCA ODLEGŁOŚĆ 70 M OD ZEWNĘTRZNEJ KRAWĘDZI JEZDNI DROGI KRAJOWEJ NR 92
- TERENY PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- TERENY DROGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 OBSZARU BRZEZŃNO  
 SKALA 1 : 10 000



30 0 30 60 metrów

ZESPÓŁ AUTORSKI  
 mgr inż. Dania Ziemkowska  
 (członek ZOIU nr Z-180)  
 mgr Maciej Lewandowicz  
 Olga Sutarska

STAROSTA POZNAŃSKI  
 Pełnomocnik Zarządu Powiatu Poznańskiego  
 W odwołaniu w przedmiocie: ...  
 Data: 22.I.2007

Biuro Urbanistyki Godechajnych  
 ul. ...  
 tel. ...  
 NIP ...

Woj. wielkopolskie  
 promiński  
 Gmina: BRZEZNO  
 Obręb: 1 skajki: 17  
 działka: 105/4  
 powierzchnia: 4,070 ha  
 długość wiecej: 19 058

Stw. aktualny na dzień: 13.09.2007  
 inż. Maciejów Mac

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XXIX/230/09  
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn  
z dnia 29 czerwca 2009 r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717, z późn. zm.) Rada Miejska Gminy Kostrzyn, w oparciu o oświadczenie Burmistrza Kostrzyna w sprawie braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego obszaru aktywizacji gospodarczej w Brzeźnie, gm. Kostrzyn, obejmującego działkę nr geod. 105/4, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XXIX/230/09  
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn  
z dnia 29 czerwca 2009 r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.) i art. 167 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. Nr 249, poz. 2104, z późn. zm.) Rada Miejska Gminy Kostrzyn rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych Gminy należy, zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym, budowa dróg, sieci kanalizacyjnej, sieci wodociągowej i oświetlenia ulic. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który wyznacza nowe tereny do zainwestowania, a także określa przebieg nowych dróg i infrastruktury technicznej, powoduje powstanie tego obowiązku na terenie objętym planem. Gmina jednakże, z uwagi na ograniczone środki budżetowe, obowiązki te może rozłożyć w czasie.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru aktywizacji gospodarczej w Brzeźnie, gm. Kostrzyn, obejmującego działkę nr geod. 105/4, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, która należy do zadań własnych gminy i w konsekwencji pojawiają się obciążenia finansowe dla gminy z tego tytułu. Inwestycją z zakresu infrastruktury technicznej jest budowa drogi publicznej

dojazdowej 2.KDD połączona z wykupem gruntów pod tę drogę.

Szczegółowe wyliczenie zakresu budowy infrastruktury oraz wielkość kosztów zawiera tabela.

Zestawienie zadań wynikających z ustaleń planu wraz z szacunkową ich wartością wg cen obecnych

Rodzaj inwestycji	Zakres rzeczowy (m <sup>2</sup> )	Cena jednostkowa w zł	Wartość w zł
wykup gruntu na cele drogi publicznej dojazdowej 2.KDD	2750	50	137.500
budowa drogi publicznej dojazdowej 2.KDD	2750	180	495.000
Razem			632.500

2. Zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji

Finansowanie zapisanych w miejscowym planie wyżej wymienionych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom zawartym w art. 167 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. Nr 249, poz. 2104, z późn. zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na dany rok.