

**UCHWAŁA NR XXVIII/226/2016
RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN
Z DNIA 29 GRUDNIA 2016R.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Brzeźnie, gm. Kostrzyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwała, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1

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

§ 2

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) **dachu stromym** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°;
- 3) **intensywności zabudowy** - rozumie się przez to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji budynku liczonych po zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu działki, na której budynek się znajduje;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 3,0 m,
 - innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze : do 3,0m;
- 5) **obiekty kubaturowe** - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi.
- 6) **ogrodzeniu ażurowym** - rozumie się przez to ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi przynajmniej 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 7) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, tj.: przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - powierzchni schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych,
 - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 8) **tablicy informacyjnej** – rozumie się przez to element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
 - 9) **strefie zieleni izolacyjnej** – rozumie się przez to teren nasadzeń drzew i krzewów zimozielonych, przy czym nasadzenia należy realizować w dwóch lub trzech rzędach, tak by roślinność tworzyła zwarty pas zieleni;
 - 10) **terenie** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 3

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

- 1) teren zabudowy: techniczno-produkcyjnej, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **P/U**,
- 2) teren komunikacji: droga publiczna oznaczona symbolem: **KDD**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) urządzeń reklamowych i szyldów w sposób przesłaniający elementy i detale architektoniczne oraz utrudniającą czytelność informacji drogowskazowej,
 - b) urządzeń reklamowych typu LED,
 - c) ogrodzeń pełnych oraz o przęsłach żelbetowych,
 - d) ogrodzeń w odległości 5,0 m od górnej krawędzi rowów,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) tablic informacyjnych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,8 m,
 - d) urządzeń reklamowych wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną na danym terenie,
 - e) urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni reklamy nie większej niż 15,0 m² z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a) i b) oraz pkt 2 lit. d).

§ 5

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

- 1) ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,
 - b) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, w rozumieniu przepisów odrębnych.
 - c) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,
 - d) zakaz ulepszania nawierzchni i dróg materiałami pylącymi,
 - e) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych,
 - f) gospodarowanie masami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) w zakresie gospodarki odpadami zagospodarowanie zgodnie z obowiązującym w gminie Kostrzyn regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch kondygnacji podziemnych.

§ 6

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w granicach „archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej” wskazanych na rysunku planu:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenia badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 8

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

§ 9

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy wolnostojącej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych §13,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej 10%,
 - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 2,1,
 - e) wysokość:
 - budynku – do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 20,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 10% powierzchni netto budynków techniczno-produkcyjnych do wysokości nieprzekraczającej 25,0 m, pod warunkiem że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi,
 - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 25,0 m,
 - f) geometria dachu:
 - dach płaski, przy czym dachy płaskie kryte materiałami bitumicznymi, membranami wymagają atyki przesłaniającej połac dachu,
 - dach stromy: dwu- lub wielospadowy, przy czym wszystkie połacie dachowe o jednakowym nachyleniu,ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść,
 - g) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - ujednoczenie formy architektonicznej i kolorystyki projektowanych budynków,
 - kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej i ich pochodnych,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
 - i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §14 ust. 1 pkt 5 i 6,
 - j) dostęp do terenu zgodnie z §14 ust. 1 pkt 4;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zachowanie istniejących budynków usytuowanych przed wyznaczoną w planie linią zabudowy, z prawem ich rozbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
 - b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy ich przebudowie dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - a) lokalizację urządzeń naziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej związanych z prowadzoną działalnością oraz utwardzonych dojazdów, placów manewrowych i montażowych;
 - b) lokalizację budynków garażowych mieszczących miejsca postojowe w kondygnacjach nadziemnych i podziemnych,

- c) lokalizację parkingów naziemnych na potrzeby funkcji podstawowej.

§10

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

- 1) teren dróg publicznych – klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 12m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11

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

§ 12

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

§ 13

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

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

§ 14

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

- 1) drogi publiczne: KDD – klasy dojazdowej,
- 2) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego, dla terenu P/U z przyległych dróg publicznych;
- 5) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów:
 - a) wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
 - 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji techniczno - produkcyjnej, składów i magazynów,
 - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku o innej funkcji niż turet pierwsze i turet drugie;
 - b) w przypadku lokalizowania obiektu techniczno - produkcyjnego, składów lub magazynów lokalizację co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodu ciężarowego na każde 2000m² powierzchni użytkowej;
- 6) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci:

- wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz zachowania ciągłości urządzeń drenażowych, a w przypadku jej przerwania, należy ją przywrócić,
 - d) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - e) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu do kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - g) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych, przemysłowych z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody,
 - h) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem energii elektrycznej lub paliw takich jak: gaz, olej opałowy lekki, biomasa lub źródeł energii odnawialnej i nieodnawialnej,
 - j) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 80 m²,
 - k) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z pozostałymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się:
- a) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę, wolno stojących lub słupowych na terenie P/U,
 - b) przebudowanie istniejących napowietrznych linii średniego napięcia, zaznaczonych na rysunku planu, na linie kablowe;
 - c) podłączenie urządzeń deszczowych do urządzeń drenażowych i rowów melioracyjnych jedynie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 15

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

§ 16

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

- a) dla terenu P/U - 30%,
- b) dla pozostałych terenów – 0,01%.

Rozdział III Przepisy końcowe

§ 17

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

§ 18

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXVIII/226/2016
RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN
z dnia 29 grudnia 2016 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Brzeźnie gm. Kostrzyn

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 28 ha, w którego skład wchodzi tereny położone w obrębie Brzeźno, gmina Kostrzyn.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr VIII/51/2015 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 14 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Brzeźnie gm. Kostrzyn.
3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn, (uchwała nr XXX/239/2001 z dnia 3 lipca 2001r. z późniejszymi zmianami) analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem: G3/G2 – tereny dużego biznesu bez prawa zabudowy mieszkaniowej / tereny średniego biznesu (uciążliwości ograniczone do własnej działki, generowany transport) z prawem zabudowy mieszkaniowej.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), Rada Miejska Gminy Kostrzyn stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn (Uchwała Nr XXX/239/01 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 3 lipca 2001 r., z późniejszymi zmianami).
5. Projekt miejscowego planu nie wymagał uzyskania decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz nie wymagał uzyskania decyzji wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.
6. Do planu zostały sporządzone:
 - „Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Brzeźnie gm. Kostrzyn”
 - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Brzeźnie gm. Kostrzyn”
7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Brzeźnie uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.
 - a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Kostrzynie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Kostrzynie w dniu 21 lipca 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 12 sierpnia 2015r.,
 - b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Kostrzynie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Kostrzynie w dniu 27 października 2016 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od

9 listopada 2016 r. do 30 listopada 2016 r., dyskusji publicznej w dniu 15 listopada 2016 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 14 grudnia 2016 r.

9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynął 1 wniosek od osób prywatnych. Wpłynęło również 15 pism od instytucji, z czego 13 zgłosiło swoje wnioski. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
10. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz lokalizację zabudowy na gruntach rolnych nie podlegających ochronie, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono w granicach „archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej” nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenia badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie wprowadzono tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oraz tereny komunikacji w celu lepszej obsługi terenów, oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej.

Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Brzeźnie gm. Kostrzyn, wynikało z potrzeby przeznaczenia terenu na cele aktywizacji gospodarczej, co wynika z naturalnych predyspozycji tego terenu oraz doskonałej dostępności komunikacyjnej. Wymaga to opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy. W projektowanych publicznych drogach ustalono przynajmniej jednostronne chodniki umożliwiające przemieszczanie się pieszych, a w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustalono zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi. Tereny przewidziane pod zabudowę mają możliwość sukcesywnego podłączenia do infrastruktury technicznej.

11. Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 14 ust. 5) Burmistrz Gminy Kostrzyn przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Brzeźnie oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn, (uchwała nr XXX/239/2001 z dnia 3 lipca 2001r. z późniejszymi zmianami). W uzasadnieniu do uchwały wywołującej nr VIII/51/2015 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 14 maja 2015 r. czytamy: tereny objęte opracowaniem mpzp położone są przy drodze gminnej, w rejonie drogi krajowej nr 92. W sąsiedztwie obszaru znajdują się tereny przeznaczone na cele działalności gospodarczej (produkcyjno-magazynowe z towarzyszącą zabudową administracyjno-biurową). Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przeznaczenia terenu na cele aktywizacji gospodarczej pozwoli wykorzystać naturalne predyspozycje terenu oraz uwarunkowania rozwoju. Przeznaczenie terenu na cele działalności gospodarczej jest uzasadnione ze względu na doskonałą dostępność komunikacyjną oraz tendencje rozwojowe w tej części gminy.
Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Brzeźnie wynikało z konieczności uruchomienia nowych terenów inwestycyjnych z bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną.
12. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Brzeźnie gm. Kostrzyn jest zgodny z wnioskami wynikającymi z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kostrzyn w latach 2010 – 2015 dokonanej w ramach „oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn i planów miejscowych” (Uchwała Nr XIII/89/2015 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 29 października 2015r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn i planów miejscowych).
13. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Brzeźnie gm. Kostrzyn”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów daje korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, jednakże należy zaznaczyć, że wykazany zysk nie nastąpi natychmiastowo. Przewiduje się, że pierwsze nikłe wydatki z budżetu gminy zostaną zrekompensowane zyskami już w drugim roku od uchwalenia planu.
14. Burmistrz Gminy Kostrzyn, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Gminy projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
15. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Brzeźnie gm. Kostrzyn, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do stworzenia spójnej koncepcji zagospodarowania w pojęciu całościowym terenów gminy Kostrzyn.
16. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr XXVIII/226/2016
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 29 grudnia 2016 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE
RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN**

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu w Brzeźnie, gm. Kostrzyn**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), Rada Miejska Gminy Kostrzyn rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 9 listopada do 30 listopada 2016r.. W dniu 15 listopada 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uwagi były przyjmowane do dnia 14 grudnia 2016 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Miejska Gminy Kostrzyn nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Brzeźnie, gm. Kostrzyn inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) Rada Miejska Gminy Kostrzyn rozstrzyga co następuje:

§1

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu w części nieuzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i częściowo niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oraz terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, wymaga rozbudowy nowej gminnej sieciowej infrastruktury technicznej, przy czym ze względu na strukturę własnościową tego terenu i projektowane funkcje, leżą także w gestii inwestora i będą opierały się na wzajemnej współpracy pomiędzy nim a gminą.

§2

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

Plan zakłada rozbudowę i poszerzenie istniejącej drogi gminnej, co stanowi obciążenie budżetu gminy ze względu na konieczność wykupu gruntów oraz utrzymanie. Niemniej jednak realizacja tych inwestycji, jak i uzbrojenia w infrastrukturę techniczną planowana jest w większości na działkach gminnych, przez co koszty wykupów gruntów ulegną zmniejszeniu. Jednocześnie w ramach współpracy inwestora z gminą, część kosztów budowy infrastruktury technicznej będzie należeć do inwestora uruchamiającego te tereny pod zabudowę.

1. Zadania w zakresie realizacji drogi publicznej przewidzianej w planie oraz związanymi z nią ewentualnymi wykupami terenów pod rozbudowę prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
2. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na

zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.

3. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.
4. Realizacje i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§3

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

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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

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