

RADA MIEJSKA  
GMINY KOSTRZYN

**UCHWAŁA NR VII/66/2019**  
**Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn**  
**z dnia 25 kwietnia 2019 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru aktywizacji  
gospodarczej w Glince Duchownej przy ulicy Krajowej, gm. Kostrzyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru aktywizacji gospodarczej w Glince Duchownej przy ulicy Krajowej, gm. Kostrzyn, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kostrzyn, uchwalonego Uchwałą Nr XXX/239/2001 Rady Gminy Kostrzyn z dnia 3 lipca 2001 r. ze zmianami

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru aktywizacji gospodarczej w Glince Duchownej przy ulicy Krajowej, gm. Kostrzyn, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie rozpatrzenia uwag 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.
3. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny na powierzchnię terenu obrysu zewnętrznych ścian, w stanie wykończonym, wszystkich budynków w granicach działki budowlanej;
- 3) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) „terenie” - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3. W planie ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony symbolem **P**;
- 2) teren drogi publicznej, klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KD-L**;
- 3) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KD-D**.

§ 4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) budynków i budowli o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
  - c) infrastruktury technicznej,
  - d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych,
  - e) obiektów małej architektury,
  - f) tablic informacyjnych,
  - g) szyldów,
  - h) tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni do 12 m<sup>2</sup>;
- 2) zakaz lokalizowania:
  - a) ogrodzeń o wysokości ponad 2 m,
  - b) ogrodzeń o przeszłach z typowych, prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 5. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w ramach terenu do gruntu, do zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych, istniejących naturalnych cieków i rowów zlokalizowanych poza terenem opracowania, z zachowaniem przepisów odrębnych lub do kanalizacji deszczowej;
- 2) odprowadzanie ścieków przemysłowych po uprzednim podczyszczeniu i bytowych do kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem realizacji zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej;
- 3) zagospodarowanie mas ziemnych, powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych, na terenie inwestora, bądź ich wywóz, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii niskoemisyjnych;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 6) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych i technologicznych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 7. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. Na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych symbolami **P** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z zachowaniem zasad i parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) wysokość budynków nie większą niż 20 m;
- 3) dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy od 0 do 1,6;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% działki budowlanej;

- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 8) dopuszczenie wydzielania działek budowlanych, związanych z obiektami infrastruktury technicznej, o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji oraz przeznaczonych na poszerzenie nieruchomości sąsiednich.

§ 9. Na terenie drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **KD-L** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sytuowanie jezdni oraz elementów infrastruktury technicznej.

§ 10. Na terenie drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem **KD-D** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sytuowanie jezdni oraz elementów infrastruktury technicznej.

§ 11. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 12. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 13. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 14. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) co najmniej 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 2) co najmniej 1 miejsce do parkowania na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów przemysłowych i magazynowych lub 1 stanowisko na 5 zatrudnionych;
- 3) zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) dostęp do działek budowlanych z drogi KD-D lub KD-L.

§ 15. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem przebudowy;
- 2) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 4) nakaz podłączenia do projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej;
- 5) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zasilania w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.

§ 16. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia zawarte w § 4 pkt 1 lit. e, f, g i h oraz pkt 2 obowiązują do czasu podjęcia przez Radę Miejską Gminy Kostrzyn uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

§ 17. Ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn  
  
Grzegorz Banaszak

**UZASADNIENIE  
DO UCHWAŁY NR VII/66/2019  
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn  
z dnia 25 kwietnia 2019 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru aktywizacji  
gospodarczej w Glince Duchownej przy ulicy Krajowej, gm. Kostrzyn**

Uchwałą Nr XLVII/405/2018 z dnia 9 sierpnia 2018 r. Rada Miejska Gminy Kostrzyn przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru aktywizacji gospodarczej w Glince Duchownej przy ulicy Krajowej, gm. Kostrzyn.

Powierzchnia opracowania to około 2,7 ha. Przedmiotowy teren, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków pokryty jest glebami rolniczymi niskich klas bonitacyjnych IIIb, IVa i IVb.

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- walory architektoniczne i krajobrazowe;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni;
- prawo własności;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Dziesięć pierwszych ww. zagadnień wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń miejscowości w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg części dróg oraz infrastruktury, a także stan władania gruntami. Wzięto także pod uwagę ustalenia dokumentacji ekofizjograficznej, dane z ewidencji gruntów, a także zawarte w standardowych formularzach danych dla obszarów Natura 2000. Przed opracowaniem projektu planu zbierano wnioski do planu, po uzyskaniu uzgodnień i opinii - projekt planu wyłożono do publicznego wglądu, zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną, aż w końcu zebrano i rozpatrzone uwagi złożonego tego projektu. Wszystkie działania były jawne i przejrzyste. W planie wyznaczono lokalizację nowej zabudowy na terenach, które posiadają potencjalnie możliwości zaopatrzenia w wodę z instalacji gminnych służących zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę.

Ustalając przeznaczenie terenu zważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do zmian w zakresie jego zagospodarowania. Wzięto przy tym pod rozwagę wszelkie wykonane wcześniej analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne w formie, w jakiej zostały one opracowane na potrzeby obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, odpowiadające wymaganiom stawianym tym opracowaniom przez przepisy art. 10 ust. 5 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sytuowanie nowej zabudowy dokonane w niniejszym planie, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- zaplanowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach sąsiadujących z terenami o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Są to tereny spełniające wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. b. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – ustalenie przeznaczenia dróg publicznych o odpowiednich szerokościach, co umożliwi lokalizacji chodników i dróg rowerowych;
- w projekcie planu przewidziano rozwiązania umożliwiające wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego poprzez zaprojektowanie dróg publicznych.

Projekt planu zgodny jest z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przewidywany wpływ niniejszej uchwały na finanse publiczne, w tym budżet gminy wynika z ustaleń prognozy skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu.

Projekt zmiany planu nie jest sprzeczny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kostrzyn, stanowiącej załącznik do uchwały Nr XIII/89/2015 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 29 października 2015 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn i planów miejscowych. W toku procedury planistycznej Burmistrz Gminy Kostrzyn uzyskał wszelkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Umożliwiono też składanie wniosków oraz uwag do projektu zmiany planu w przewidzianych ww. ustawą formie i terminie.

Decyzją z dnia 22 marca 2007 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,5948 ha gruntów rolnych klasy IIIB, położonych na terenie wsi Glinka Duchowna, gmina Kostrzyn, przewidzianych pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz pod tereny komunikacji.

Burmistrz Gminy Kostrzyn, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawia Radzie Miejskiej Gminy Kostrzyn projekt uchwały z załącznikami:

- 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru aktywizacji gospodarczej w Glince Duchownej przy ulicy Krajowej, gm. Kostrzyn, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie rozpatrzenia uwag 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.

Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji pozwolenia na budowę.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

BURMISTRZ  
*Szymon Matysek*