

UCHWAŁA NR XXIX/267/2021
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 28 stycznia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Brzeźnie przy ul. Kostrzyńskiej i drodze krajowej nr 92 – część II, 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 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w Brzeźnie przy ul. Kostrzyńskiej i drodze krajowej nr 92 – część II, gm. Kostrzyn, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kostrzyn, uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/208/2020 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 10 września 2020 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w Brzeźnie przy ul. Kostrzyńskiej i drodze krajowej nr 92 – część II, 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;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „działce” – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) „powierzchni całkowitej zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej.

§ 3. W planie ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **P/U**;
- 2) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej symbolem: **KD-GP**;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem: **KD-L**;
- 4) 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) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych za wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy oraz namiotów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na terenie P/U szyldów, z wyłączeniem szyldów wykorzystujących ekrany plazmowe lub typu LED oraz wyświetlających ruchome obrazy.

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

- 1) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasa drogowego zielenią urządzoną, w tym drzewami, krzewami, trawnikami i kwietnikami;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie na terenie działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych do kanalizacji deszczowej po ich oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie mas ziemnych, powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na działce, bądź ich wywóz, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii niskoemisyjnych;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 7) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych i technologicznych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, będących tablicą lub urządzeniem reklamowym, skierowanych do użytkowników drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego KD-GP, oraz pozostałych dróg, mogących rozpraszać ich uwagę, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 8. Na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem P/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków produkcyjnych, składów, magazynów, wiat, namiotów oraz innych urządzeń technicznych, w tym suwnic, budynków usługowych, obiektów małej architektury, obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych oraz dojsć i dojazdów;
- 2) dopuszczenie remontu, nadbudowy, rozbudowy, przebudowy istniejących budynków, bez prawa ich rozbudowy poza nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi parametrami w planie;
- 3) wysokość budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 20,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 10% powierzchni netto budynków do wysokości nieprzekraczającej 25,0 m, pod warunkiem że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi;
- 4) wysokość budowli - nie większa niż 25,0 m;
- 5) geometrię dachów: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°;
- 6) dopuszcza się przy remontach i rozbudowie budynków istniejących w dniu opublikowania miejscowego planu zachowanie dotychczasowej geometrii dachu;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki;
- 8) intensywność zabudowy od 0 do 1,8, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15 % powierzchni działki;
- 10) minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 4 osoby zatrudnione na jednej zmianie w budynkach produkcyjnych, administracyjnych, składach, magazynach i namiotach,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku o innej funkcji niż określono w lit. a i lit. b;
- 11) miejsca postojowe dla stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) obsługę komunikacyjną terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej **P/U** – z dróg publicznych **KD-D** i **KD-L** oraz z przyległych publicznych dróg gminnych, położonych poza obszarem objętym granicami miejscowego planu, przy czym zakazuje się obsługi komunikacyjnej terenu bezpośrednio z terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego.

§ 9. Na terenie drogi publicznej, klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej symbolem **KD-GP** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów inżynierskich, urządzeń oraz instalacji stanowiących całość techniczno-użytkową drogi.

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

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów inżynierskich, urządzeń oraz instalacji stanowiących całość techniczno-użytkową drogi.

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

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów inżynierskich, urządzeń oraz instalacji stanowiących całość techniczno-użytkową drogi.

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

- 1) obszar planu w całości położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno;
- 2) w związku z pkt 1 – przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu zastosowanie mają przepisy odrębne.

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

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się na terenie P/U do czasu skablowania elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia 15kV nakaz zachowania wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasu technologicznego o szerokości 7,0 m od osi linii w obie strony.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się utrzymanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej, w tym dróg, z dopuszczeniem ich: rozbudowy, przebudowy i rozbiórki oraz budowy nowych sieci i urządzeń na warunkach określonych w miejscowym planie.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, 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) odprowadzanie ścieków bytowych i ścieków przemysłowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 7) nakaz zasilania w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.

§ 17. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 2) ustalenia planu dotyczące lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miejską Gminy Kostrzyn uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 18. Ustala się 5% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXIX/267/2021
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 28 stycznia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Brzeźnie przy ul. Kostrzyńskiej i drodze krajowej nr 92 – część II, gm. Kostrzyn

Uchwałą Nr V/49/2019 z dnia 7 lutego 2019 r. Rada Miejska Gminy Kostrzyn przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Brzeźnie przy ul. Kostrzyńskiej i drodze krajowej nr 92 – część II, gm. Kostrzyn.

Powierzchnia opracowania to około 23,36 ha.

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 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. Projekt planu uwzględnia zasady uniwersalnego projektowania. W toku procedury planistycznej Burmistrz Gminy Kostrzyn uzyskał wszelkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Umożliwiono też składanie wniosków oraz uwag do projektu planu w przewidzianych ww. ustawą formie i terminie.

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:

- 5) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w Brzeźnie przy ul. Kostrzyńskiej i drodze krajowej nr 92 – część II, gm. Kostrzyn, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 6) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 7) 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;
- 8) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w

obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

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.