

**UCHWAŁA NR L/450/2022**  
**Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn**  
**z dnia 23 maja 2022 R.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów  
aktywizacji gospodarczej w Kostrzynie wraz z układem komunikacyjnym miasta – etap  
II i III, część A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów aktywizacji gospodarczej w Kostrzynie wraz z układem komunikacyjnym miasta – etap II i III, część A po stwierdzeniu że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostrzyn (Uchwała Nr XXIV/208/2020 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 10 września 2020 r.), zwaną 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 "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów aktywizacji gospodarczej w Kostrzynie wraz z układem komunikacyjnym miasta – etap II i III, część A" w skali 1:1000, wraz z wrysem 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;
- 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **intensywności zabudowy** - rozumie się przez to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji budynku liczonej po zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni działki, na której budynek się znajduje;
- 2) **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,
  - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami;
- 3) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997 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 elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy).
  - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 4) **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 obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej oznaczony symbolem: **1U/P**;
- 2) tereny komunikacji:
  - a) dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolami: **1KD-Z, 2KD-Z**,
  - b) dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D**;
- 3) teren infrastruktury technicznej: elektroenergetyki oznaczony symbolem: **1E**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m.

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

- 1) ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi zapisami planu,
  - b) zakaz lokalizacji następujących przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi:
    - instalacji do wytwarzania produktów przez mieszanie, emulgowanie lub konfekcjonowanie chemicznych półproduktów lub produktów podstawowych,
    - instalacji do zgazowania, odgazowania lub upłynniania węgla lub łupku

- bitumicznego, lub instalacje do wytwarzania smarów ropy naftowej;
  - instalacji do brykietowania węgla kamiennego lub brunatnego,
  - instalacji do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych,
  - instalacji do wyciągania eksplozyjnego;
  - instalacji do produkcji betonu w ilości nie mniejszej niż 15t na dobę,
  - instalacji do produkcji mas bitumicznych,
  - instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest,
  - instalacji do przerobu kopalin,
  - instalacji do produkcji paliw z produktów roślinnych, z wyłączeniem instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego,
  - lotnisk,
  - stanowisk testowania silników, turbin lub reaktorów,
  - instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwieniem odpadów,
  - punkty do zbierania i przeładunku złomu,
  - obiekty unieszkodliwienia odpadów wydobywczych,
  - unieszkodliwienie lub odzysk odpadów wybuchowych,
  - instalacji do produkcji i przetwórstwa tłuszczów roślinnych lub zwierzęcych,
  - instalacji do uboju zwierząt
  - instalacji do pozyskiwania skrobi;
  - instalacji do produkcji tranu lub mączki rybnej,
  - instalacji do pakowania lub puszkowania produktów roślinnych lub zwierzęcych,
  - browarów lub słodowni,
  - cukrowni,
  - gorzelni, zakładów przetwarzających alkohol etylowy oraz wytwarzających napoje alkoholowe,
- c) zakaz lokalizacji inwestycji w zakresie składowania odpadów, utylizacji odpadów, segregacji odpadów,
- d) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,
- e) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, tj. zakaz lokalizacji źródeł hałasu, przekraczających dopuszczalne standardy akustyczne w środowisku.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się tereny dróg publicznych jako tereny ogólnodostępne.

§ 8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1U/P**:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy wolno stojącej, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 13, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed lub za wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linią zabudowy,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 65% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,
  - d) intensywność zabudowy:
    - minimalna – 0,1,
    - maksymalna – 1,95,
  - e) wysokość budynku: do 12,0 m,
  - f) geometria dachu
    - dach płaski,
    - ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
  - g) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
    - minimalną szerokość działki 25,0 m,przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
  - h) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §14 ust. 1 pkt 6 i 7,
  - i) dostęp do terenu zgodnie z §14 ust. 1 pkt 4 i 5;
- 2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek pod infrastrukturę techniczną.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KD-Z, 2KD-Z, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu 1KD-Z, 2KD-Z:
  - a) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu,
  - b) co najmniej jednostronny chodnik,
  - c) lokalizację ścieżki rowerowej;
- 3) dla terenu 3KD-D:
  - a) lokalizację fragmentu pasa drogowego znajdującego się poza granicami planu,
  - b) lokalizację fragmentu placu do zawracania od strony ul. Poznańskiej, znajdującej się poza granicami planu
- 4) dla terenów 1KD-D, 2KD-D:
  - a) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu,
  - b) co najmniej jednostronny chodnik,
- 5) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1E**, ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej małowobarytowej wolno stojącej lub słupowej,
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,7;
- 5) w przypadku stacji wolno stojącej: wysokość nie większa niż 3,0 m, geometria dachu: dach stromy o kącie nachylenia powyżej 18°,
- 6) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §14 ust. 1 pkt 6 i 7,
- 7) dostęp do terenu zgodnie z §14 ust. 1 pkt 4 i 5;

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, 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 ustala się dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki 4000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki – 22,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) drogi publiczne:
  - a) KD-Z – klasy zbiorczej,
  - b) KD-D – klasy dojazdowej,
- 2) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i 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 z ulicy Poznańskiej, znajdującej się poza granicami planu, wyłącznie poprzez istniejące zjazdy i włączenia, zgodnie z pkt 5;
- 5) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego:

Oznaczenia terenów	Obsługa komunikacyjna – oznaczenia dróg
--------------------	---

Oznaczenia terenów	Obsługa komunikacyjna – oznaczenia dróg
1U/P	1KD-D, 2KD-D, 2KD-Z
1E	2KD-D

- 6) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
    - a) 1 miejsce postojowe na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, - usług handlu, biura, urzędy, kancelarie, warsztaty itp.,
    - b) 20 stanowisko postojowych dla samochodów osobowych na 1 obiekt/miejsce zgromadzeń typu kościoły, hale sportowe i wystawiennicze, place z prawem organizacji imprez masowych, itp.,
    - c) 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej typu hotel, pensjonat, dom wczasowy, innym obiekcie turystycznym lub zamieszkania zbiorowego,
    - d) 30 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych osób na terenach zabudowy produkcyjnomagazynowej,
    - e) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każdy teren infrastruktury,
    - f) 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla pozostałych funkcji;
  - 7) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
- 1) ustala się:
    - a) lokalizację, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) w zakresie gospodarki odpadami, zagospodarowanie zgodnie z obowiązującym w gminie Kostrzyn regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi,
    - d) odprowadzanie ścieków bytowych 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, 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 z sieci wodociągowej,
    - h) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- i) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi
  - j) w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej na terenie innym niż wyznaczonym na rysunku planu minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 50 m<sup>2</sup>,
  - k) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę, wolno stojących lub słupowych na terenach innych niż wyznaczonych na rysunku planu.

§ 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:

- 1) dla terenów U/P – 30%;
- 2) dla terenów E - 30%;
- 3) 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 L/450/2022  
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn  
z dnia 23 maja 2022 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów  
aktywizacji gospodarczej w Kostrzynie wraz z układem komunikacyjnym miasta – etap  
II i III – część A**

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 3 ha, w którego skład wchodzi tereny położone pomiędzy drogą krajową nr 92, a ul. Warzywną w Kostrzynie.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr X/61/2011 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 22 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów aktywizacji gospodarczej w Kostrzynie wraz z układem komunikacyjnym miasta – etap II i III, zmienionej uchwałą Nr XII/75/2011 z dnia 24 listopada 2011 r. w sprawie zmiany uchwały Nr X/61/2011 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 22 września 2011 r.
3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn, (uchwała nr XXIV/208/2020 z dnia 10 września 2020 r.), analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem: P/U – tereny zabudowy produkcyjno-magazynowej lub usługowej.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 741 ze zm.), Rada Miejska Gminy Kostrzyn stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn (uchwała nr XXIV/208/2020 z dnia 10 września 2020 r.).
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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów aktywizacji gospodarczej w Kostrzynie wraz z układem komunikacyjnym miasta – etap II i III – część A”
  - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów aktywizacji gospodarczej w Kostrzynie wraz z układem komunikacyjnym miasta – etap II i III – część A”
7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ((Dz. U. z 2020 r. poz. 741 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów aktywizacji gospodarczej w Kostrzynie wraz z układem

komunikacyjnym miasta – etap II i III – część A, uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia. Procedura opiniowania i uzgadniania przeprowadzona została trzykrotnie dla planu miejscowego przed podziałem oraz po podziale dokonano ponownych uzgodnień jedynie z wybranymi instytucjami.

8. Zgodnie z obwieszczeniem Marszałka Województwa Wielkopolskiego z dnia 19 kwietnia 2019 r. (znak: DSR-II-1.7033.1.2019) została wydana decyzja nakładająca na Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad obowiązek ograniczenia oddziaływania akustycznego drogi krajowej nr 92 na nieruchomości położone wzdłuż odcinka ww. drogi, od km 200+632 do km 204+284, w miejscowości Kostrzyn, pow. poznański. W decyzji określono termin wykonania ww. obowiązku na 24 miesiące od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna.
9. W trakcie sporządzania projektu zmiany 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 13 stycznia 2012 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 10 lutego 2012 r.,
  - b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Kostrzynie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Kostrzynie w dniu 30 września 2014 r. o pierwszym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 8 października 2014 r. do 7 listopada 2014 r., dyskusji publicznej w dniu 21 października 2014 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 1 grudnia 2014 r.,
  - c) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Kostrzynie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Kostrzynie w dniu 23 grudnia 2014 r. o drugim wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 7 stycznia 2015 r. do 28 stycznia 2015 r., dyskusji publicznej w dniu 26 stycznia 2015 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 18 lutego 2015 r.,
  - d) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Kostrzynie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Kostrzynie w dniu 14 kwietnia 2015 r. o trzecim wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 22 kwietnia 2015 r. do 13 maja 2015 r., dyskusji publicznej w dniu 11 maja 2015 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 27 maja 2015 r.
  - e) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Kostrzynie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Kostrzynie w dniu 3 stycznia 2022 r. o czwartym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 12 stycznia 2022 r. do 7 lutego 2022 r., dyskusji publicznej

w dniu 1 lutego 2022 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 21 lutego 2022 r.

Wyłożenia 1-3 opisane w lit. b-d dotyczyły szerszego obszaru opracowania, jeszcze przed podziałem. W trakcie tych wyłożeń do projektu planu wpłynęły uwagi, przy czym żadna z nich nie dotyczyła obszaru wydzielonego i procedowanego jako „część A”. W trakcie 4. wyłożenia, dotyczącego tylko części A, wpłynęła jedna uwaga, której Burmistrz Gminy Kostrzyn nie uwzględnił.

10. 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 wpłynęło 5 wniosków od osób prywatnych. Wpłynęło również 19 pism od instytucji i wszystkie zgłosiły swoje wnioski. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

11. 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 nieprzekraczalną linię 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 nie podjęto ustaleń ze względu na brak stanowisk i stref ochrony archeologicznej oraz innych dóbr materialnych w granicach przedmiotowego planu. 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 obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oraz tereny komunikacji w celu lepszej obsługi terenów, oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej.

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.

12. Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 14 ust. 5) Burmistrz Gminy Kostrzyn przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów aktywizacji gospodarczej w Kostrzynie wraz z układem komunikacyjnym miasta – etap II i III oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn.
13. Opracowany projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów aktywizacji gospodarczej w Kostrzynie wraz z układem komunikacyjnym miasta – etap II i III – część A jest zgodny z wnioskami wynikającymi z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kostrzyn w latach 2016 – 2021 dokonaną w ramach „oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn i planów miejscowych” (Uchwała Nr XXXVIII/343/2021 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 30 września 2021 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).
14. 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów aktywizacji gospodarczej w Kostrzynie wraz z układem komunikacyjnym miasta – etap II i III – część A”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów nie daje w perspektywie 10 lat korzystnego ekonomicznie dla gminy bilansu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna nie wykazuje większej zasadności realizacji planu, jednakże celem jego sporządzenia nie są względy ekonomiczne, lecz formalno–prawne umożliwiające wprowadzenie zabudowy produkcyjno-usługowej zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, nie powodując przy tym konfliktów społecznych.
15. 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.
16. Wejście w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów aktywizacji gospodarczej w Kostrzynie wraz z układem komunikacyjnym miasta – etap II i III – część A, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do stworzenia spójnej koncepcji zagospodarowania w pojęciu całościowym terenów gminy Kostrzyn.
17. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.