# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 5 listopada 2026 r.

Poz. 8102



Podpisany przez:
Karina Ewa Wiśniewska
Data: 05.11.2026 13:02:04


**UCHWAŁA NR XXXII/288/2026**
**RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN**

z dnia 26 października 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Powstańców Wlkp. i Strumiańskiej w Kostrzynie i Strumianach, gm. Kostrzyn – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Powstańców Wlkp. i Strumiańskiej w Kostrzynie i Strumianach, gm. Kostrzyn – etap I, zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn, uchwalonego uchwałą Nr XXIV/208/2020 z dnia 10 września 2020 r.

1. Załączniki do uchwały stanowią:

1) część graficzna zwana dalej „rysunkiem planu" w skali 1:1000 – załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;

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 – załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 4.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć łączną sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki;

3) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz przeznaczenie nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku na funkcję usługową;

4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

5) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku o kącie nachylenia połaci dachowych określonym w uchwale;

6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;

7) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;

8) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni głównie zimozielonej, o zwartej strukturze, kształtowane w formie trzech pasów, piętrowo (zieleń niska, średnia i wysoka);

9) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 70%.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U;

3) teren sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem US/ZP;

4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U;

5) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem P/U;

6) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolami RM;

7) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem E;

8) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami 1Z, 2Z, 3Z;

9) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;

10) teren zamknięty kolejowy, oznaczony na rysunku planu symbolem TZ;

11) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS;

12) tereny komunikacji:

a) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ,

b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD,

c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW.

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

1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy z dopuszczeniem wysunięcia spoczników i pochylni oraz na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów oraz schodów zewnętrznych z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U i P/U;

2) dla istniejącej zabudowy, dopuszczenie przebudowy oraz rozbudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie;

3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości oraz liczby kondygnacji w przypadku przebudowy i rozbudowy;

4) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy, dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;

5) dopuszczenie lokalizacji dojść i dojazdów, obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

6) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;

7) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu, o minimalnej szerokości 10,0 m;

8) w granicach pasa zieleni izolacyjnej zakaz lokalizacji budynków;

9) zakaz sytuowania wszelkich obiektów tymczasowych z dopuszczeniem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;

10) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych;

11) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej;

12) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu, o powierzchni mniejszej niż dopuszczona w planie.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) na terenach 1U, 2U, 3U dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

3) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno, poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z § 24 ust. 2 pkt 4 i 5 oraz poprzez zachowanie przepisów odrębnych;

4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych nakaz stosowania paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie ochrony przed hałasem:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U – kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem RM – kwalifikowany jest jako tereny zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) dopuszczenie zastosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwości akustyczne terenów zlokalizowanych w granicach oraz poza obszarem planu.

**§ 6.** Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 53-30/220, AZP 53-30/207, AZP 53-30/208, AZP 53-30/209, w granicach których ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie badan archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**§ 9.** Nie ustala się 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.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
   a) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN – 250 m²,
   b) dla terenów 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN – 600 m²,
   c) dla terenu 6MN:
      - dla zabudowy wolnostojącej – 600 m²,
      - dla zabudowy bliźniaczej - 300 m²,
   d) dla terenu 1MN/U, 4MN/U, 5MN/U – 800 m²,
   e) dla terenu 2MN/U:
      - dla zabudowy wolnostojącej – 600 m²,
      - dla zabudowy bliźniaczej - 300 m²,
   f) dla terenu 3MN/U:
      - dla zabudowy wolnostojącej – 600 m²,
      - dla zabudowy bliźniaczej - 300 m²,
      - dla zabudowy szeregowej - 200 m²;
   g) dla terenów 6MN/U – 2000 m²,
   h) dla terenu P/U – 3000 m²,
   i) dla terenów 1U, 2U, 3U – 2000 m²,
3) minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
   a) dla terenów 1U, 2U, 3U, P/U – 35,0 m,
   b) dla pozostałych terenów – 20,0 m z zastrzeżeniem lit. c i d;
   c) dla zabudowy bliźniaczej - 10,0 m,
   d) dla zabudowy szeregowej - 8,0 m,
4) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych od 70 do 110.

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

1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakaz uwzględnienia w pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, zgodnie z rysunkiem planu, ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenu wynikających z ich przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 3;

3) w przypadku przebudowy na kablową linii elektroenergetycznej średniego napięcia przestaje obowiązywać określony dla niej pas technologiczny;

4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów ograniczeń wynikających z istniejących obszarów kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu istniejącego systemu melioracyjnego w celu zachowania jego drożności i przepustowości oraz zapobiegania naruszenia interesów osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;

2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży;

3) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży ścianą bez okien lub drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

4) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,05 do 0,4;

5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

6) liczbę kondygnacji:

   a) budynków mieszkalnych – do trzech kondygnacji nadziemnych,

   b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;

7) wysokość:

   a) budynków mieszkalnych – do 10,0 m,

   b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – do 4,0 m;

8) geometrię dachów - dachy płaskie;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 250 m$^2$,

10) obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych klasy dojazdowej.

**§ 13.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;

2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6MN dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;

3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży;

4) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży ścianą bez okien lub drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

5) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,05 do 0,35;

6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) liczbę kondygnacji:

a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych,

b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;

8) wysokość:

a) budynków mieszkalnych – do 8,5 m,

b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży:

- o dachach stromych oraz jednospadowych – do 5,0 m,

- o dachach płaskich – do 4,0 m;

9) geometrię dachów:

a) budynków mieszkalnych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45,

b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe z dopuszczeniem dachów jednospadowych o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m² z zastrzeżeniem pkt 11;

11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na terenie 6MN –

a) dla zabudowy wolnostojącej – 600 m²,

b) dla zabudowy bliźniaczej – 300 m²;

12) obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych klasy dojazdowej lub terenów dróg wewnętrznych w powiązaniu z drogami publicznymi.

**§ 14.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budynków:

a) mieszkalnych jednorodzinnych albo mieszkalno-usługowych wolno stojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego na działce budowlanej,

b) usługowych wolno stojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku usługowego na działce budowlanej,

c) dopuszczenie lokalizacji, w ramach działki budowlanej, jednego budynku wymienionego w lit. a) i jednego budynku wymienionego w lit. b);

2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;

3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MN/U dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;

4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MN/U dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;

5) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży;

6) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży oraz budynków usługowych na terenach 2MN/U i 3MN/U, ścianą bez okien lub drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

7) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,05 do 0,40;

8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

9) liczbę kondygnacji:

a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych,

b) budynków usługowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;

10) wysokość:

a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – do 8,5 m,

b) budynków usługowych – 7,0 m,

c) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży:

- o dachach stromych oraz jednospadowych – do 5,0 m,

- o dachach płaskich – do 4,0 m;

11) geometrię dachów:

a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45 z zastrzeżeniem lit. b;

b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MN/U dopuszczenie dachów płaskich,

c) budynków usługowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub strome z dopuszczeniem dachów jednospadowych o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;

12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na terenie 2MN/U –

a) dla zabudowy wolnostojącej – 600 m²,

b) dla zabudowy bliźniaczej – 300 m²;

13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na terenach 1MN/U, 4MN/U, 5MN/U – 800 m²;

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na terenie 3MN/U:

a) dla zabudowy wolnostojącej – 600 m²,

b) dla zabudowy bliźniaczej – 300 m²,

c) dla zabudowy szeregowej – 200 m²;

15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na terenie 6MN/U – 2000 m²;

16) obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych klasy dojazdowej lub terenów dróg wewnętrznych w powiązaniu z drogami publicznymi.

**§ 15.** Dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonego na rysunku planu symbolem RM ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;

2) dopuszczenie lokalizacji budynków inwentarskich, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, oraz garaży, w tym garaży na maszyny rolnicze;

3) dopuszczenie lokalizacji wiat oraz budowli służących działalności rolniczej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,05 do 0,20;

5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

6) liczbę kondygnacji:

a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,

b) budynków inwentarskich, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;

7) maksymalną wysokość:

a) budynków mieszkalnych – 9,0 m,

b) budynków inwentarskich, gospodarczych, garaży na maszyny rolnicze i wiat – 7,0 m,

c) budynków garażowo-gospodarczych i garaży innych niż w lit. b:

- o dachach stromych oraz jednospadowych – 5,0 m,

- o dachach płaskich – 4,0 m;

d) budowli – 10,0 m;

8) dowolną geometrię dachów, z zastrzeżeniem pkt. 9;

9) geometrię dachów dla budynków mieszkalnych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45;

10) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej.

**§ 16.** Dla terenu sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem US/ZP ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budowli o charakterze sportowo-rekreacyjnym;

2) lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

3) realizację zieleni urządzonej;

4) dopuszczenie lokalizacji wiat o maksymalnej wysokości 3,0 m;

5) zakaz lokalizacji budynków;

6) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;

7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;

8) obsługę komunikacyjną z terenu dróg publicznych klasy dojazdowej.

**§ 17.** Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budynków usługowych z zastrzeżeniem pkt. 2, 3 i 4;

2) zakaz lokalizacji usług oświaty;

3) zakaz lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego;

4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m$^2$;

5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży;

6) dopuszczenie lokalizacji budynków uzupełniających: portierni;

7) dopuszczenie lokalizacji budynków magazynowych i wiat;

8) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,05 do 0,50;

9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;

10) maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;

11) maksymalna wysokość budynków i wiat – 10,0 m;

12) dachy płaskie;

13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;

14) obsługę komunikacyjną:

a) terenu 1U z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej,

b) terenu 2U z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, terenu drogi wewnętrznej w powiązaniu z drogami publicznymi, lub terenu drogi publicznej klasy zbiorczej,

c) terenu 3U z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu.

**§ 18.** Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację obiektów budowlanych produkcyjnych, magazynowych, składów;

2) lokalizację obiektów budowlanych usługowych, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m$^2$;

4) dopuszczenie lokalizacji w ramach jednej działki budowlanej jednego lub kilku rodzajów obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 1 i 2;

5) zakaz lokalizacji inwestycji w zakresie składowania, utylizacji, segregacji, odzysku i unieszkodliwiania odpadów z zastrzeżeniem pkt 6;

6) dopuszczenie zbierania odpadów oraz wstępnego magazynowania, związanych wyłącznie z prowadzoną działalnością gospodarczą;

7) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych uzupełniających: portiernie, z zastrzeżeniem pkt 8;

8) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych uzupełniających o powierzchni zabudowy nie większej niż 30,0 m$^2$ poza ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;

11) maksymalną wysokość budynków –15,0 m;

12) maksymalną wysokość budowli – 25,0 m;

13) dopuszczenie lokalizacji masztów, kominów, zbiorników oraz innych urządzeń technicznych, związanych z technologią produkcji o maksymalnej wysokości do 25,0 m;

14) dowolną geometrię dachów;

15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000,0 m$^2$;

16) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej.

**§ 19.** Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS ustala się:

1) zachowanie istniejących rowów i cieków naturalnych;

2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zakaz skanalizowania istniejących rowów i cieków naturalnych.

**§ 20.** Dla terenu infrastruktury technicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się:

1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym w szczególności stacji transformatorowych;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy dojazdowej poprzez teren US/ZP.

**§ 21.** Dla terenów zieleni oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Z, 2Z, 3Z ustala się:

1) zachowanie zieleni naturalnej;

2) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej;

3) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych;

4) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszo-rowerowych;

5) zakaz lokalizacji:

   a) budynków,

   b) stanowisk postojowych.

**§ 22.** Dla terenu lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL ustala się:

1) przeznaczenie jako grunty leśne;

2) zakaz lokalizacji:

   a) budynków,

   b) stanowisk postojowych

**§ 23.** Dla terenu zamkniętego kolejowego oznaczonego na rysunku planu symbolem TZ ustala się:

1) lokalizację budowli i urządzeń infrastruktury kolejowej;

2) zakaz lokalizacji budynków nie związanych z zarządzaniem, eksploatacją i utrzymaniem linii kolejowej oraz przewozem osób i rzeczy.

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

1) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych na działce budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:

   a) 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to stanowiska postojowe w budynkach garażowo-gospodarczych i garażach,

   b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m² lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,

   c) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym,

   d) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego w budynku usługowym,

   e) 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej funkcji produkcyjnej lecz nie mniej niż trzy stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych,

   f) 1 stanowisko postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej funkcji magazynowej i składowej lecz nie mniej niż jedno stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych w zabudowie składów i magazynów;

2) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ:

   a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,

c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;

4) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla terenu 7KDD – wyznaczenie trójkąta widoczności, zgodnie z rysunkiem planu,

c) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,

d) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;

5) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,

c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

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

1) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy, rozbudowy i odbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:

a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie przepisami odrębnymi,

b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki nie naruszając interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny dopuszczenie zasilania z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie zaopatrzenia z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych;

8) do celów grzewczych zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, z zastrzeżeniem §5 pkt 4.

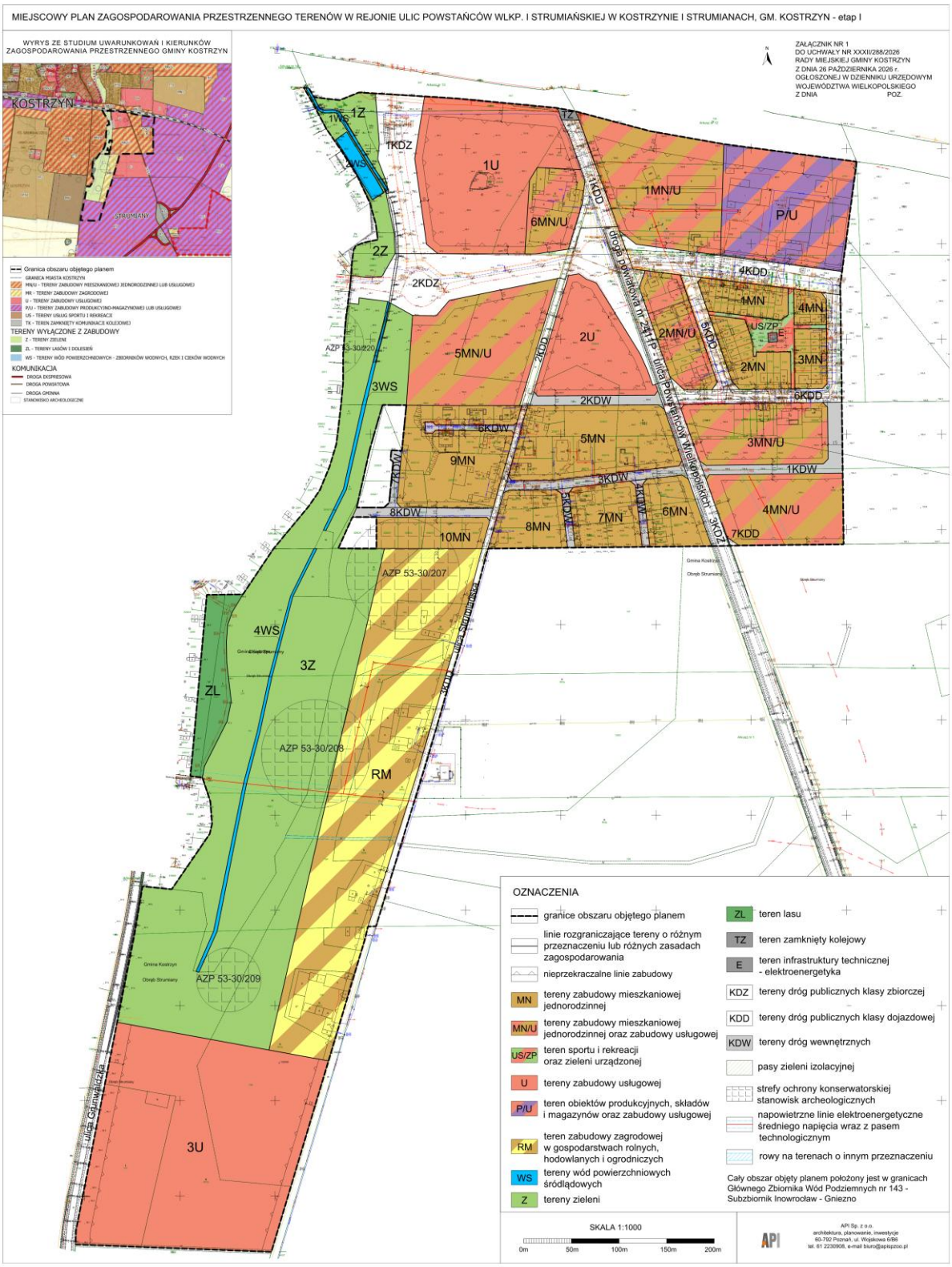
**§ 25.** Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 26.** Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 5%.

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

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
(-) Marek Kowalski


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW W REJONIE ULIC POWSTAŃCÓW WLKP. I STRUMIAŃSKIEJ W KOSTRZYNIE I STRUMIANACH, GM. KOSTRZYN - etap I
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSTRZYN
KOSTRZYN
STRUMIANY
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXII/288/2026 RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2026 r. OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO Z DNIA POZ.
droga powiatowa nr 2411P - ulica Powstańców Wielkopolskich
ulica Strumiańska
ulica Cmentarna
AZP 53-30/206
AZP 53-30/207
AZP 53-30/208
AZP 53-30/209
OZNACZENIA
granice obszaru objętego planem
linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
nieprzekraczalne linie zabudowy
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej
teren sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej
tereny zabudowy usługowej
teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
tereny wód powierzchniowych śródlądowych
tereny zieleni
teren lasu
teren zamknięty kolejowy
teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
tereny dróg wewnętrznych
pasy zieleni izolacyjnej
strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasem technologicznym
rowy na terenach o innym przeznaczeniu
Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 - Subzbiornik Inowrocław - Gniezno
SKALA 1:1000
0m 50m 100m 150m 200m
API Sp. z o.o. architektura, planowanie, inwestycje 60-792 Poznań, ul. Wojskowa 6/B6 tel. 61 2230908, e-mail biuro@apispzoo.pl

**Załącznik 2**
**DO UCHWAŁY NR XXXII/288/2026**
**Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn**
**z dnia 26 października 2026 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Powstańców Wlkp. i Strumiańskiej w Kostrzynie i Strumianach, gm. Kostrzyn – etap I**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska Gminy Kostrzyn rozstrzyga, co następuje:

§1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 września 2026 r. do 2 października 2026 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Kostrzynie, ul. Dworcowa 5, 62-025 Kostrzyn. W dniu 29 września 2026 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 16 października 2026 r.

§ 2. W ustalonym terminie nie została wniesiona żadna uwaga, w związku z czym Rada Miejska Gminy Kostrzyn nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Załącznik 3**
**DO UCHWAŁY NR XXXII/288/2026**
**Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn**
**z dnia 26 października 2026 r.**

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska Gminy Kostrzyn rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) zadania w zakresie budowy i przebudowy dróg Gmina Kostrzyn będzie realizowała, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energetycznej, gazowej i cieplnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
3) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej lub wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych;
4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej lub wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych;
5) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

1) wydatki z budżetu miasta i gminy;
2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta i 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 cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli lub zarządców nieruchomości.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XXXII/288/2026
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 26 października 2026 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**