

UCHWAŁA NR LXII/553/2023
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 23 lutego 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul.
Wiejskiej w Gultowach – część A, gm. Kostrzyn.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.) Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Wiejskiej w Gultowach – część A, gm. Kostrzyn, zwany dalej „planem”, 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. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna planu, zwana dalej „rysunkiem planu” – 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.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu oraz w załączniku nr 4.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych do 12°;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynków i wiat z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, tarasów, pochylni, ramp i schodów zewnętrznych;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuowanie minimum 70% ściany elewacji frontowej budynku, z wyjątkiem budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych, dla których należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy. Przy czym w ramach tego samego terenu, na którym jest wyznaczona obowiązująca linia zabudowy, dopuszcza się wysunięcie przed tę linię, na odległość nie większą 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, galerii, tarasów, pochylni, ramp i schodów zewnętrznych;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN**, **2MN** i **3MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U** i **4MN/U**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 4) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KD-D**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW**, **2KDW** i **3KDW**.

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

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z wyznaczonymi obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji budynków blaszanych;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych zależnych, rozumianych jako stanowiska dostępne poprzez inne stanowisko postojowe;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, w tym obiektu kultu religijnego wskazanego na rysunku planu.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz terenów zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, w rozumieniu przepisów odrębnych
- 3) nakaz zachowania na terenach **MN** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania, na terenach **MN/U**, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz uwzględnienia położenia terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” i ochrony zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

- 1) nakaz ochrony zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego AZP 54-31/34, zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej;
- 2) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, na terenie zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej;

- 3) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, na terenie zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej.

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

§ 8. 1. Dla terenów **1MN**, **2MN**, **3MN**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) na jednej działce budowlanej możliwość lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 2) na jednej działce budowlanej jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego, w tym również sytuowanego bezpośrednio w granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0 do 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) nie więcej niż 9,0 m, w przypadku budynków z dachami stromymi,
 - c) nie więcej niż 8,5 m, w przypadku budynków z dachami płaskimi;
- 8) wysokość budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 6,0 m, w przypadku budynków z dachami stromymi,
 - c) nie więcej niż 5,0 m, w przypadku budynków z dachami płaskimi;
- 9) dopuszczenie lokalizacji 1 kondygnacji podziemnej pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;
- 10) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25 ° do 45° lub dachy płaskie;
- 11) dla dachów stromych zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy tytanowo-cynkowej w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 12) dla budynków sytuowanych na działkach z obowiązującą linią zabudowy usytuowanie kalenicy głównej budynków równoległe lub prostopadle do linii zabudowy;
- 13) dla budynków sytuowanych na działkach z nieprzekraczalną linią zabudowy dowolne usytuowanie kalenicy głównej budynków;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 m²;
- 15) zasady wydzielania nowych działek budowlanych ustalone w pkt 14, nie dotyczą wydzielenia działek gruntu przewidzianych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

2. Dla terenów **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
 - 1) na jednej działce możliwość budowy jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub budynku mieszkalno-usługowego lub budynku usługowego;
 - 2) na jednej działce budowlanej jako uzupełnienie zabudowy, dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego, w tym również sytuowanego bezpośrednio w granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji usług z wyłączeniem możliwości lokalizacji warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych, stacji paliw i stacji obsługi pojazdów oraz z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
 - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) nie więcej niż 10,0 m, w przypadku budynków z dachami stromymi,
 - c) nie więcej niż 8,5 m, w przypadku budynków z dachami płaskimi;
 - 9) wysokość budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 6,0 m, w przypadku budynków z dachami stromymi,
 - c) nie więcej niż 5,0 m, w przypadku budynków z dachami płaskimi;
 - 10) dopuszczenie lokalizacji 1 kondygnacji podziemnej pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;
 - 11) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25 ° do 45° lub dachy płaskie;
 - 12) dla dachów stromych zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy tytanowo-cynkowej w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
 - 13) dowolne usytuowanie kalenic budynków;
 - 14) maksymalną powierzchnię sprzedaży nie większą niż 200 m²;
 - 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 m²;
 - 16) zasady wydzielania nowych działek budowlanych ustalone w pkt 15, nie dotyczą wydzielenia działek gruntu przewidzianych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
3. Dla terenu **U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
 - 1) na jednej działce budowlanej możliwość lokalizacji nie więcej niż jednego budynku usługowego;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji usług z wyłączeniem możliwości lokalizacji warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych, stacji paliw i stacji obsługi pojazdów oraz z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 600 m²;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość budynków usługowych:
 - a) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) nie więcej niż 10,0 m, w przypadku budynków z dachami stromymi,
 - c) nie więcej niż 8,5 m, w przypadku budynków z dachami płaskimi;
- 8) dopuszczenie lokalizacji 1 kondygnacji podziemnej pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;
- 9) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych od 25 ° do 45° lub dachy płaskie;
- 10) dla dachów stromych zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy tytanowo-cynkowej w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 11) dowolne usytuowanie kalenic budynków;
- 12) maksymalną powierzchnię sprzedaży nie większą niż 450 m²;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;
- 14) zasady wydzielania nowych działek budowlanych ustalone w pkt 13, nie dotyczą wydzielenia działek gruntu przewidzianych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 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. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów MN – 18 m,
 - b) dla terenów MN/U – 18 m,
 - c) dla terenu U – 30 m;
 - 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki:
 - a) dla terenów MN – 700 m²,
 - b) dla terenów MN/U – 700 m²,
 - c) dla terenu U – 2000 m²;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.
2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
 3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego.

§12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) nakaz zachowania ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych jezdni, chodników z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowej,
 - b) teren drogi publicznej klasy dojazdowej **KD-D** o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie na terenie drogi publicznej klasy dojazdowej **KD-D** lokalizacji obiektu kultu religijnego wskazanego na rysunku planu;
 - d) tereny dróg wewnętrznych **1KDW**, **2KDW**, **3KDW** o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu;
- 2) w zakresie liczby stanowisk postojowych w obrębie poszczególnych terenów **MN** i **MN/U** należy zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, w ilości:
 - a) minimum 2 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego, wliczając stanowiska postojowe w budynkach garażowych lub gospodarczo-garażowych,
 - b) w przypadku lokalizacji usług dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej lokalu, lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe;
- 3) w zakresie liczby stanowisk postojowych w obrębie terenu **U** należy zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości minimum 4 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 4) nakaz zapewnienia stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu **1MN** – z drogi wewnętrznej **1KDW**,
 - b) terenu **2MN** – z dróg wewnętrznych **1KDW**, **2KDW**,
 - c) terenu **3MN** – z drogi wewnętrznej **2KDW**,
 - d) terenu **1MN/U** – z drogi wewnętrznej **1KDW** oraz z drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu,
 - e) terenu **2MN/U** – z dróg wewnętrznych **1KDW**, **2KDW** oraz z drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu,
 - f) terenu **3MN/U** i **4MN/U** – z drogi publicznej klasy dojazdowej **KD-D**, z drogi wewnętrznej **3KDW** oraz z drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu,
 - g) terenu **U** – z drogi wewnętrznej **2KDW** oraz z drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu;
- 6) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, w wypadku jej braku na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 11) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) uwzględnienie zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 15) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia § 4 pkt 4 i § 12 pkt 1 lit. c obowiązują do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14. Nie ustala się granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LXII/553/2023
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 23 lutego 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Wiejskiej w Gultowach – część A, gm. Kostrzyn.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Wiejskiej w Gultowach – część A, gm. Kostrzyn zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz.U. 2023 poz. 40),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.), zwana dalej „ustawą”,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. 2022 r. poz. 2556 ze zm.),
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz.U. 2022 poz. 1029 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r.Nr 164, poz. 1587).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXVIII/350/2021 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 30 września 2021 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Wiejskiej w Gultowach, gm. Kostrzyn*, rozpoczęto procedurę planistyczną. Obszar objęty ww. uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w południowo-wschodniej części gminy Kostrzyn, w obrębie geodezyjnym Gultowy i dotyczył terenu o powierzchni około 9,59 ha. Obszar ten obejmuje w znacznej części grunty rolne niezabudowane oraz niezagospodarowane. Jedynie w południowej części występuje zabudowa (zarówno zabudowa mieszkalna jak i usługowa). Sąsiedztwo omawianego terenu stanowią w głównej mierze grunty użytkowane rolniczo, a także tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zarówno zabudowy ekstensywnej jak i intensywnej) oraz tereny zabudowy zagrodowej. Przedmiotowy teren od strony południowej sąsiaduje z drogą publiczną – powiatową.

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn”, zatwierdzonym uchwałą nr XXIV/208/2020 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 10 września 2020 r., obszar objęty opracowaniem planu zlokalizowany jest na terenie oznaczonym symbolem: MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. W projekcie planu wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, teren zabudowy usługowej, teren drogi publicznej klasy dojazdowej oraz tereny dróg wewnętrznych. Tym samym ustalenia planu są zgodne z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn”.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2022 poz. 1029 ze zm.) Burmistrz Gminy Kostrzyn wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn.

Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Wiejskiej w Gułtowach, gm. Kostrzyn uzyskał wymagane opinie oraz uzyskał niezbędne uzgodnienia.

Ze względu na to, że w ramach terenu, dla którego przystąpiono do opracowania planu miejscowego znalazły się grunty rolne klasy IIIb o powierzchni 1,7720 ha, dla których wymagane jest uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, to Burmistrz Gminy Kostrzyn wystąpił ze stosownym wnioskiem o zgodę na zmianę przeznaczenia ww. rolnych klasy IIIb na cele nierolnicze i nieleśne.

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 16 sierpnia 2022 r. znak DNI.tr.602.210.2022 nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze 1,7720 ha gruntów rolnych klasy IIIb (znajdujących się w granicach działek nr ewid. 74, 76, 77, obręb Gułtowy).

Mając powyższe na uwadze Burmistrz Gminy Kostrzyn postanowił o rozdzieleniu procedury planistycznej na część A (obejmującą tereny położone po południowej stronie działki drogowej nr ewid. 117, wraz ze odpowiednią częścią działki nr ewid. 117, tj. dla gruntów na których nie występują grunty rolne wymagające uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na cele nierolnicze i nieleśne) oraz na część B (obejmującą m.in. części działek nr ewid. 74, 76, 77, na terenie których znajdują się m.in. grunty orne klasy IIIb, dla których w ww. decyzji Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz obejmującą części działek nr ewid. 78/1, 78/2, na których występują grunty orne klasy IVa).

Przedmiotowy plan miejscowy dotyczy terenów w rejonie ul. Wiejskiej w Gułtowach – część A, gm. Kostrzyn. Obszar opracowania projektu planu obejmuje działki ewid. nr, 113, 114/1, 114/2, 115, 116 oraz część działki o nr ewid. i 117, o łącznej powierzchni ok. 4,77 ha.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków w skład terenu wchodzącego w granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wchodzi tereny o różnym rodzaju użytku gruntowego: grunty orne - RIVa, RV, sady – S-RIVa, tereny mieszkaniowe – B, inne tereny zabudowane – Bi oraz drogi – dr. Tym samym dla gruntów rolnych, które są objęte opracowaniem nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W dniu 15 września 2022 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Wiejskiej w Gułtowach – część A, gm. Kostrzyn, został zaopiniowany na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Zgłoszone przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną uwagi zostały rozpatrzone i uwzględnione stosownie do istniejących uwarunkowań terenu objętego planem oraz celu sporządzenia planu.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania tego terenu,
- walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy, poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów albo wyznaczenie terenów, na których zakazuje się lokalizacji zabudowy,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko, zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez uwzględnienie wniosków Powiatowego Konserwatora Zabytków oraz zawarcie odpowiednich zapisów w projekcie uchwały,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w zakresie ograniczenia lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, nakazu zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko),
- walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego, w skład którego wchodzi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także teren usług turystycznych, sportu i rekreacji, wraz z terenami zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych śródlądowych, terenów lasów i niezbędnym układem komunikacyjnym z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych, terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu),
- prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków i uwag do planu,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie,

udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez zamieszczanie obwieszczeń i projektu planu na etapie jego wyłożenia do publicznego wglądu w Biuletynie Informacji Publicznej,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne, jak i interesy prywatne poprzez analizę własnościową terenów objętych planem, stworzenie układu funkcjonalnego z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań prawnych, własnościowych i społecznych, a także uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu. Zostały również sporządzone prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Biorąc pod uwagę powyższe analizy projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Przy kształtowaniu struktur przestrzennych w planie miejscowym dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i do maksymalizowania jego efektywności. Istniejący układ komunikacyjny, przy którym położony jest przedmiotowy teren umożliwia komunikację z pozostałym obszarem gminy, ponadto planowany układ komunikacyjny umożliwia sprawną komunikację z istniejącymi drogami w tym także umożliwia sprawne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Podsumowując przedmiotowy plan miejscowy we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno-funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru.

W dniach od 15 listopada 2022 r. do 6 grudnia 2022 r. projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu, a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do 20 grudnia 2022 r. W dniu 5 grudnia 2022 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętym w projekcie planu rozwiązaniami. Do projektu planu nie została złożona żadna uwaga.

Projekt zmiany planu nie jest sprzeczny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kostrzyn, stanowiącej załącznik do uchwały Nr XXXVIII/343/2021 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 30 września 2021 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu czyni zadość zapisowi w powyższej uchwale, wskazującemu na to, że: *„Stale zmieniające się uwarunkowania rozwoju gminy i dynamizm przemian w niej zachodzących powodują, że procesy związane z opracowywaniem i uchwalaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny być priorytetowe. Plany miejscowe powinny nadążać za tymi przemianami i potrzebami gminy oraz jednocześnie odpowiadać na zapotrzebowania potencjalnych inwestorów.”*. Ponadto w uchwale w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdzono także, że: *„Tworzenie i uaktualnianie dokumentów planistycznych gminy jest niezbędne, ponieważ ma na celu zachowanie ciągłości jej rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego.”*. Przedmiotowy plan miejscowy stanowi konkretyzację zapisów obowiązującego studium i ma na celu umożliwienie zachowania ciągłości rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego terenu objętego opracowaniem.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w sporządzonej do planu, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu. Zakłada się ujemny wynik finansowy uchwalenia planu na skutek realizacji inwestycji przewidzianych w planie do realizacji (koszty związane z budową infrastruktury technicznej – gminnej drogi publicznej). Pomimo zakładanego ujemnego wyniku finansowego wynikającego z uchwalenia przedmiotowego planu, jego uchwalenie jest zasadne ze względu na zamiar uporządkowania terenu i właściwego jego docelowego zagospodarowania. Wystąpią także korzyści społeczne w postaci aktywizowania nowych terenów pod przyszłą zabudowę oraz korzyści związane z poprawą jakości, komfortu zagospodarowania przedmiotowego terenu.

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

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Niniejszy plan został sporządzony w celu ustalenia przeznaczenia terenów, sposobu ich zagospodarowania i zabudowy, z uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz dostosowaniem struktury zabudowy i intensywności zagospodarowania do uwarunkowań przyrodniczych i przestrzennych tego terenu oraz otoczenia.

W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn jest w pełni zasadne.