

UCHWAŁA NR LXV/594/2023
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 15 czerwca 2023 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Żeromskiego i Grunwaldzkiej w Kostrzynie, 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 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Żeromskiego i Grunwaldzkiej w Kostrzynie, gm. Kostrzyn, zwaną 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 roku.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, 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 utworzone dla planu – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dominancie architektonicznej – należy przez to rozumieć część budynku wyróżniającą się z otoczenia formą architektury lub wysokością;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynków;
- 4) ogródka gastronomicznym – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu usługowego, który stanowi dla niego zaplecze;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem 1MW, 2MW, 3MW, 4MW i 5MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami 1MW-U, 2MW-U i 3MW-U;

- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 4) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL;
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR i 2KR.

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

- 1) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z wyłączeniem szyldów;
- 2) zakaz lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz lokalizacji budynków w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków przy granicy działki;
- 6) dopuszczenie lokalizacji, na terenach MW-U szyldów, o powierzchni pojedynczego szyldu nie większej niż 1,0 m², umieszczanych na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru;
- 7) dopuszczenie lokalizacji na terenach KDL, KR i ZP tablic informacyjnych o wysokości do 2,5 m i łącznej powierzchni na jednej działce do 5 m².

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, zabudowy mieszkaniowej oraz parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 2) nakaz zachowania na terenach MW dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) nakaz zachowania na terenach MW-U dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 53-30/221, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów komunikacji z uwzględnieniem przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych na terenach komunikacji.

§ 8. 1. Dla terenów 1MW i 2MW ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży wyłącznie wbudowanych w budynki lub podziemnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji parkingów w tym parkingów podziemnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych oraz budowli związanych z retencjonowaniem wody w tym zbiorników retencyjnych, parków wodnych oraz ogrodów deszczowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, placów gier i zabaw;
- 7) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych;
- 8) intensywność zabudowy od 0 do 1,05 liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35 % powierzchni działki budowlanej;
- 10) maksymalną powierzchnię zabudowy jednego budynku – 350 m²;
- 11) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30 % powierzchni działki;
- 12) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu;
- 13) wysokość budynków do 13,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 14) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 15) dla dachów skośnych zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 16) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1,2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, z uwzględnieniem pkt 17;
- 17) dopuszczenie lokalizacji części miejsc parkingowych na terenach 1KR i 2KR lub pozostałych przyległych terenach MW;
- 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1500 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu 3MW ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży wyłącznie wbudowanych w budynki lub podziemnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji parkingów w tym parkingów podziemnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych oraz budowli związanych z retencjonowaniem wody w tym zbiorników retencyjnych, parków wodnych oraz ogrodów deszczowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, placów gier i zabaw;
- 7) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych;
- 8) intensywność zabudowy od 0 do 1,4 liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35 % powierzchni działki budowlanej;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30 % powierzchni działki;
- 11) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu;

- 12) wysokość budynków od 12,0 m do 16,0 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;
 - 13) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
 - 14) dla dachów skośnych zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
 - 15) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1,2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, z uwzględnieniem pkt 16;
 - 16) dopuszczenie lokalizacji części miejsc parkingowych na terenach 1KR i 2KR lub pozostałych przyległych terenach MW lub MW-U;
 - 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1500 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów 4MW i 5MW ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji garaży wyłącznie wbudowanych w budynki lub podziemnych;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji dominant architektonicznych w strefach wskazanych na rysunku planu;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji parkingów w tym parkingów podziemnych;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych oraz budowli związanych z retencjonowaniem wody w tym zbiorników retencyjnych, parków wodnych oraz ogrodów deszczowych;
 - 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, placów gier i zabaw;
 - 8) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych;
 - 9) intensywność zabudowy od 0 do 1,4 liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
 - 10) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35 % powierzchni działki budowlanej;
 - 11) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30 % powierzchni działki;
 - 12) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu oraz dla budynków stanowiących akcent architektoniczny;
 - 13) wysokość budynków od 12,0 m do 16,0 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, z uwzględnieniem pkt. 14;
 - 14) w strefach lokalizacji dominanty architektonicznej, wskazanych na rysunku planu, na powierzchni nie większej niż 300 m², dopuszcza się zwiększenie wysokości budynków do 20 m i nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych;
 - 15) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
 - 16) dla dachów skośnych zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
 - 17) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1,2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, z uwzględnieniem pkt 18;
 - 18) dopuszczenie lokalizacji części miejsc parkingowych na terenie 2KR;
 - 19) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1500 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Dla terenów 1MW-U i 2MW-U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży wyłącznie wbudowanych w budynki lub podziemnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji parkingów w tym parkingów podziemnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych oraz budowli związanych z retencjonowaniem wody w tym zbiorników retencyjnych, parków wodnych oraz ogrodów deszczowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, ogródków gastronomicznych, placów gier i zabaw;
- 7) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych;
- 8) intensywność zabudowy od 0 do 1,05 liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35 % powierzchni działki budowlanej;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30 % powierzchni działki;
- 11) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu;
- 12) wysokość budynków do 13,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 13) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 14) dla dachów skośnych zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 15) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1,2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu o funkcji usługowej, z uwzględnieniem pkt 16;
- 16) dopuszczenie lokalizacji części miejsc parkingowych na terenie 2KR lub pozostałych przyległych terenach MW lub MW-U;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1500 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Dla terenu 3MW-U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży wyłącznie wbudowanych w budynki lub podziemnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji parkingów w tym parkingów podziemnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji przystanku transportu zbiorowego i zatoki przystankowej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych oraz budowli związanych z retencjonowaniem wody w tym zbiorników retencyjnych, parków wodnych oraz ogrodów deszczowych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, ogródków gastronomicznych, placów gier i zabaw;

- 8) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych;
 - 9) intensywność zabudowy od 0 do 1,4 liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
 - 10) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35 % powierzchni działki budowlanej;
 - 11) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30 % powierzchni działki;
 - 12) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu;
 - 13) wysokość budynków od 12,0 m do 16,0 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;
 - 14) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
 - 15) dla dachów skośnych zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
 - 16) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1,2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu o funkcji usługowej, z uwzględnieniem pkt 17;
 - 17) dopuszczenie lokalizacji części miejsc parkingowych na terenie 2KR lub pozostałych przyległych terenach MW-U;
 - 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1500 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz pod przystanek transportu zbiorowego i zatokę przystankową;
6. Dla terenu ZP ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt. 3 - 6;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej dla celów wypoczynku i rekreacji;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, placów gier i zabaw;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych oraz budowli związanych z retencjonowaniem wody w tym zbiorników retencyjnych, parków wodnych oraz ogrodów deszczowych;
 - 6) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i podziemnych zbiorników na gaz;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 % powierzchni działki.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia w granicach Głównego Zbiornika nr 143 – Subzbiornik Inowrocław-Gniezno, określonych w § 12 pkt 2, 4 i 5.

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem na terach MW, MW-U i ZP:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 40,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki 1500 m²;

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
3. Parametry działek określone w ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz pod przystanek transportu zbiorowego i zatokę przystankową.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami melioracyjnymi.

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) teren drogi lokalnej KDL, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, o szerokości 10,0 m ze ścięciami narożnymi,
 - c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR, o szerokości 10,0 m ze ścięciami narożnymi, zakończony placem do zawracania o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - d) dopuszczenie, na terenach KDL i KR, lokalizacji drogi i drogowych obiektów inżynierskich,
 - e) obsługę komunikacyjną terenów:
 - 1MW z ul. Żeromskiego, będącej poza obszarem objętym planem, oraz z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,
 - 2MW z ul. Żeromskiego, będącej poza obszarem objętym planem, oraz z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR i 2KR,
 - 3MW i 1MW-U z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR i 2KR,
 - 4MW i ZP z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR,
 - 5MW, 2MW-U i 3MW-U z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR oraz maksymalnie jednym zjazdem dla każdego z terenów z ul. Grunwaldzkiej, będącej poza obszarem objętym planem,
 - f) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) podłączenie do projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej;
- 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, nakaz stosowania ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wyłącznie innych niż wolno stojące, o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW na jeden budynek, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 8) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z podziemnych zbiorników na gaz;
- 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 10) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. Nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

2. Ustalenia § 4 pkt 1 i 6 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

§ 15. Traci moc uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXXII/289/2021 z dnia 15 kwietnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Żeromskiego i Grunwaldzkiej w Kostrzynie, gm. Kostrzyn (Dz. U. Woj. Wlkp. z dnia 29 kwietnia 2021 r., poz. 3550).

§ 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 LXV/594/2023
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 15 czerwca 2023 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Żeromskiego i Grunwaldzkiej w Kostrzynie, gm. Kostrzyn

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Żeromskiego i Grunwaldzkiej w Kostrzynie, gm. Kostrzyn opracowany został w oparciu o uchwałę nr L/452/2022 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 23 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Żeromskiego i Grunwaldzkiej w Kostrzynie, gm. Kostrzyn.

Teren przedmiotowego planu położony jest w granicach miasta Kostrzyn, w rejonie ul. Grunwaldzkiej i ul. Żeromskiego, przy granicy z obrębem Wróblewo. Obszar ten obejmuje powierzchnię ok. 19 ha. Dla przedmiotowego obszaru obecnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Żeromskiego i Grunwaldzkiej w Kostrzynie, gm. Kostrzyn, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXXII/289/2021 z dnia 15 kwietnia 2021 r. (Dz. U. Woj. Wlkp. z dnia 29 kwietnia 2021 r., poz. 3550).

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977):

"Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy."*

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zaproponowanie podziału funkcjonalnego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uwzględnienie wytycznych właściwego konserwatora zabytków oraz zawarcie odpowiednich zapisów w projekcie uchwały;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w zakresie ograniczeń w lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 7) prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do miejscowego planu;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez określenie możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Dziesięć pierwszych ww. zagadnień wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru objętego planem w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg istniejących dróg w sąsiedztwie oraz infrastruktury technicznej, a także stan władania gruntami. Przed opracowaniem projektu planu zbierano wnioski do planu. Po uzyskaniu uzgodnień i opinii, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt 1, pkt 9 i pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.). Podczas procedury planistycznej zachowano przejrzystość i jawność procedury planistycznej, podczas całej procedury udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć. Umożliwiono składanie wniosków i uwag również za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Plan szczegółowo określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej. W planie wyznaczono lokalizację zabudowy na terenach, które posiadają możliwości zaopatrzenia w wodę z instalacji gminnych służących zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ wziął pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym

zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego.

Przy lokalizacji zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Plan wprowadza tereny przeznaczone pod zabudowę w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych. Ustalenia planu umożliwiają mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako środka transportu. Teren objęty planem położony jest o odległości ok. 730 m od stacji kolejowej, co może zachęcić mieszkańców do korzystania z transportu publicznego. Zaproponowane rozwiązania przestrzenne ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Podstawowy szkielet układu komunikacyjnego stanowi projektowana droga publiczna, klasy lokalnej, oraz istniejąca ul. Żeromskiego, będąca poza granicami planu. Projektowane drogi uwzględniają ruch pieszy i rowerowy. Zabudowa została zaplanowana w sąsiedztwie obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach miasta Kostrzyn.

W dniu 29 października 2015 r. Rada Miejska Gminy Kostrzyn podjęła uchwałę Nr XIII/89/2015 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn i planów miejscowych. Po zapoznaniu się z przedstawionymi przez Burmistrza Gminy Kostrzyn wynikami Analizy Rada stwierdziła, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn, zatwierdzone przez Radę Miejską Gminy Kostrzyn uchwałą Nr XXX/239/2001 z dnia 3 lipca 2001 r., ze zmianami jest nieaktualne. Przedmiotowa ocena aktualności była podstawą do podjęcia prac nad aktualizacją studium i w konsekwencji uchwalenia przez Radę Miejską Gminy Kostrzyn w dniu 10 września 2020 r. uchwałą Nr XXIV/208/2020 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn, w oparciu o które sporządzany jest plan zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu uwzględniono zasady uniwersalnego projektowania. Wprowadzono nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan wyznacza tereny, dla których zapewniona została dostępność również dla osób ze szczególnymi potrzebami

Sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której przedstawiony został wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ogłoszenie i obwieszczenie Burmistrza Gminy Kostrzyn o przystąpieniu do opracowania planu ukazało się w dniu 27 lipca 2022 r. wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do 19 sierpnia 2022 r. Zawiadomieniem z dnia 25 lipca 2022 r. nr ZP.6721.1.2.2022.ZP poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków do planu w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Kolejno sporządzony został projekt planu miejscowego, rozpatrujący wnioski złożone do planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismami z dnia 15 i 16 listopada 2022 r. został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 marca 2023 r. do 20 kwietnia 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się 3 kwietnia 2023 r. o godzinie 18.00 w Sali sesyjnej Urzędu Miejskiego w Kostrzynie. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 8 maja 2023 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

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

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.