

UCHWAŁA NR XVI/143/2025
RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN
Z DNIA 30 CZERWCA 2025 R.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie węzła „Strumiany” na drodze ekspresowej S5 w miejscowości Libartowo, gm. Kostrzyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz uchwały Nr LXX/640/2023 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie węzła „Strumiany” na drodze ekspresowej S5 w miejscowości Libartowo, gm. Kostrzyn, Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie węzła „Strumiany” na drodze ekspresowej S5 w miejscowości Libartowo, gm. Kostrzyn, zwanej dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn (Uchwała Nr LXXIII/663/2024 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 1 lutego 2024 r.).

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie węzła „Strumiany” na drodze ekspresowej S5 w miejscowości Libartowo, gm. Kostrzyn” w skali 1:2000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków; linia ta nie dotyczy gzymsów, okapów, elementów odwodnienia, elementów detali architektonicznych, termoizolacji, schodów zewnętrznych, pochylni, wind, niezadaszonych tarasów, urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, urządzeń budowlanych, wiat, itp.
- 2) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć uformowane w kształcie pasa o docelowej wysokości minimalnej 6,0 m drzewa i krzewy, głównie zimozielone, przy czym nasadzenia należy realizować w trzech piętrach, tak by roślinność tworzyła zwartą strefę zieleni pełniącą funkcje estetyczne i osłonowe. Dopuszcza się przerwanie ciągłości pasa w

miejscach wjazdów na działki lub w celu zachowania wymaganych odległości od zewnętrznych krawędzi sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem: **1U-P**;
- 2) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem: **1KDL**,
- 3) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem: **1KDD**.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację dojazdów.

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

- 1) ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
 - b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - c) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej,
 - d) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) realizację kondygnacji podziemnych,
 - c) stosowanie i lokalizację środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwość akustyczne terenów lokalizowanych w granicach opracowania oraz poza jego granicami.
2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie obszaru opracowania, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska oraz nakaz realizacji zieleni izolacyjnej zlokalizowanej w strefie zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zachowanie, ochrona i kształtowanie zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych poprzez uzupełnianie brakujących drzew, z uwzględnieniem elementów estetyczno-widokowych,
- 2) dla nowych nasadzeń, wzdłuż ciągów komunikacyjnych stosowanie rodzimych gatunków roślin zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska.

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

- 1) ochronę stanowisk archeologicznych pod nr AZP 53-31/206, AZP 53-31/111, AZP 53-31/112, w granicach których określa się nakazy prowadzenia badań archeologicznych

podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) ochronę obszaru „dawnego cmentarza”, w granicach którego określa się nakaz prowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych wyprzedzających zabudowanie i zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ochronę krajobrazu zgodnie z audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego oraz ustaleniami §6.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń, ze względu na brak występowania.

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

- 1) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia, o szerokości po 20,0 m od osi rurociągu w obu kierunkach; w strefie kontrolowanej gazociągu nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania;
- 3) w strefie kontrolowanej nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągu włącznie, licząc od osi gazociągu do pni drzew;
- 4) strefę ochronną od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV o szerokości po 7,0 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu, do czasu jej skablowania;
- 5) w strefie ochronnej, o której mowa w ust. 4 obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznej, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg. przepisów odrębnych.

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

- 1) KDL – teren drogi lokalnej;
- 2) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym

- układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych lub wewnętrznych, znajdujących się w granicach opracowania planu oraz poza jego granicami, z wyłączeniem dróg w pasie drogowym drogi ekspresowej S5;
 - 6) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi dodatkowej, zlokalizowanej poza granicami planu, w pasie drogowym drogi ekspresowej S5;
 - 7) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 250 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji produkcyjnej,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej składów i magazynów;
 - 8) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów wymogi parkingowe dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każdych 8 zatrudnionych w produkcji, usługach, składach i magazynach;
 - 9) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 6, 7 i 8 na wyznaczonych do tego celu miejscach: na parkingach naziemnych zewnętrznych oraz w garażach, w tym garażach wolnostojących.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się:
 - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się lokalizacji skrzynek rozdzielczych (energetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych itp.) w trójkątach widoczności na skrzyżowaniach dróg i włączeniach do dróg publicznych,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników lub realizację indywidualnych, przykładowych oczyszczalni ścieków,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - do wewnętrznego systemu kanalizacji deszczowej,
 - poprzez retencjonowanie w zbiornikach naziemnych i/lub podziemnych z odprowadzeniem wód opadowych do sieci zamkniętej lub otwartej, na przykład rowu melioracyjnego, zewnętrznej kanalizacji deszczowej lub naturalnego ciek,
 - poprzez retencjonowanie w zbiornikach odparowujących,
 - poprzez retencjonowanie i odprowadzenie do gruntu poprzez zbiornik chłonny, system sieci drenażowych lub urządzeń rozsączających,
 - poprzez zastosowanie nowoczesnych technologii do wykorzystania uzdatnionej wody deszczowej do celów socjalno-bytowych i technologicznych,
 - e) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej, przy czym do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć wody,
 - f) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- g) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników na gaz zlokalizowanych na terenie inwestycji,
 - h) zaopatrzenie w ciepło: z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, z sieci gazowej lub z indywidualnych systemów grzewczych, w tym pomp ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
 - j) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu istniejącego systemu melioracyjnego w celu zachowania jego drożności i przepustowości oraz zapobiegania naruszenia interesów osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
- a) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę, wolno stojących lub słupowych,
 - b) skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 13. Nie wyznacza się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenu U-P: 5%,
- 2) dla pozostałych terenów: 1%.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 15.

1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1U-P**, ustala się:

- 1) zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy, magazyny, instalacje fotowoltaiczne, w tym o mocy powyżej 500 kW wraz z obiektami pomocniczymi z nią związanymi, budynki garażowe, gospodarcze, gospodarczo-garażowe;
- 2) lokalizację zbiorników, instalacji do magazynowania gazów łatwopalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) strefę ochronną od instalacji fotowoltaicznych, w tym o mocy powyżej 500 kW, tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenu 1U-P;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) usług, dla których istnieje nakaz zapewnienia odpowiedniego komfortu akustycznego w środowisku i zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) elektrowni wiatrowych;
- 5) lokalizację zieleni izolacyjnej, w strefie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 10% powierzchni działki budowlanej,
- 8) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna – 2,1,
- 9) wysokość:
 - a) zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów: nie więcej niż 18,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 10% powierzchni netto

- budynków do wysokości nieprzekraczającej 45,0m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi,
- b) instalacji fotowoltaicznych i obiektów pomocniczych z nią związanymi: nie więcej niż 10,0 m,
 - c) budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: nie więcej niż 6,0 m;
- 10) geometrię połączy dachowych:
- a) dachy płaskie,
 - b) ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 4000 m², za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub dojazd;
- 12) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6-8,
- 13) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 5 i 6.
2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1KDL**:
- 1) ustala się:
 - a) lokalizację dróg publicznych klasy lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych,
 - b) zieleni urządzonej.
3. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1KDD**:
- 3) ustala się:
 - a) lokalizację dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych,
 - b) zieleni urządzonej.

Rozdział III

Przepisy końcowe

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

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XVI/143/2025
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 30 czerwca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie węzła „Strumiany” na drodze ekspresowej S5 w miejscowości Libartowo, gm. Kostrzyn

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 43,4 ha, w którego skład wchodzi tereny położone w obrębie miejscowości Libartowo, gmina Kostrzyn.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr LXX/640/2023 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie węzła „Strumiany” na drodze ekspresowej S5 w miejscowości Libartowo, gm. Kostrzyn.
1. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn (Uchwała Nr XXIV/208/2020 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 10 września 2020 r. ze zmianą podjętą uchwałą Nr LXXIII/663/2024 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 1 lutego 2024 r.), analizowany obszar znajduje się na terenie oznaczonym symbolem P/U – tereny zabudowy produkcyjno-magazynowej lub usługowej.
2. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.), Rada Miejska Gminy Kostrzyn stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn (Uchwała Nr XXIV/208/2020 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 10 września 2020 r. ze zmianą podjętą uchwałą Nr LXXIII/663/2024 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 1 lutego 2024 r.).
3. Do planu zostały sporządzone:
 - „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie węzła „Strumiany” na drodze ekspresowej S5 w miejscowości Libartowo, gm. Kostrzyn”
 - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie węzła „Strumiany” na drodze ekspresowej S5 w miejscowości Libartowo, gm. Kostrzyn”
4. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie węzła „Strumiany” na drodze ekspresowej S5 w miejscowości Libartowo, gm. Kostrzyn, uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
5. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.:
 - a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Kostrzynie, na stronie Internetowej Urzędu Miejskiego w Kostrzynie oraz w

sposób zwyczajowo przyjęty w Kostrzynie w dniu 20 grudnia 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 19 stycznia 2024 r.

- b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Kostrzynie, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Kostrzynie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Kostrzynie w dniu 5 maja 2025 r. o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego w terminie od 5 maja 2025 r. do 3 czerwca 2025 r. Spotkanie otwarte odbyło się w dniu 13 maja 2025 r. o godz. 16.30. Dyżur projektanta odbył się w dniu 27 maja 2024 r. w godz. 16.30-17.30. W ustawowym terminie, tj. do dnia 3 czerwca 2025 r. nie wpłynęła żadna uwaga do przyjętych rozwiązań w projekcie planu.
6. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły pisma od Instytucji. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 7. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz lokalizację zabudowy na gruntach rolnych nie podlegających ochronie i gruntach podlegających ochronie, które otrzymały stosowne zgody, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.
 8. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez ustalenia dotyczące uwzględnienia i ochrony stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych pod nr AZP 53-31/206, AZP 53-31/111, AZP 53-31/112 ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ochrony krajobrazu zgodnie z audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego. Projekt dopuszcza realizację robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.
 9. Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie wprowadzono tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oraz tereny komunikacji w celu lepszej obsługi terenów, oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa dróg oraz sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej.
 10. Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie węzła „Strumiany” na drodze ekspresowej S5 w miejscowości Libartowo, gm. Kostrzyn, wynikało z potrzeby określenia jednoznacznego kierunku zagospodarowania terenu. Wymaga to opracowania miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy.

11. Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 14 ust. 5) Burmistrz Gminy Kostrzyn przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie węzła „Strumiany” na drodze ekspresowej S5 w miejscowości Libartowo, gm. Kostrzyn oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn.
12. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie węzła „Strumiany” na drodze ekspresowej S5 w miejscowości Libartowo, gm. Kostrzyn, jest zgodny z oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn.
13. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie węzła „Strumiany” na drodze ekspresowej S5 w miejscowości Libartowo, gm. Kostrzyn”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów daje pozytywny efekt ekonomiczny dla gminy bilans. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, jednakże należy zaznaczyć, że wykazany zysk nie nastąpi natychmiastowo. Przewiduje się, że pierwsze nikłe wydatki z budżetu gminy zostaną zrekompensowane zyskami już w drugim roku od uchwalenia planu.
14. Burmistrz Gminy Kostrzyn, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miejskiej Gminy Kostrzyn projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
15. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie węzła „Strumiany” na drodze ekspresowej S5 w miejscowości Libartowo, gm. Kostrzyn, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do stworzenia spójnej koncepcji zagospodarowania w pojęciu całościowym terenów gminy Kostrzyn.
16. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.