

Załącznik C

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowano w oparciu o art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 poz. 293 ze zm.). Nakaz jego wykonania został nałożony z dniem wejścia w życie ustawy o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 poz. 1023) tj. 18 listopada 2015 r. Szczegółowy zakres i zasady sporządzania bilansu określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie kolejno przedstawia zapotrzebowanie na nową zabudowę na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy itd., a także szacuje chłonność tych terenów, w tym obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz pozostałych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Następnie porównuje maksymalne w skali gminy Kostrzyn zapotrzebowanie na nową zabudowę z wynikiem szacunkowej chłonności terenów położonych w gminie w zwartej strukturze oraz w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Wynik analizy inicjuje dalsze działania gminy na płaszczyźnie m.in. opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i przesądza czy powinno się wyznaczać nowe tereny inwestycyjne w gminie, jeśli tak - to dla jakich funkcji.

1. MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ (art.10 ust. 5 pkt 1)

Poniższe zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało opracowane w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne i prognozy demograficzne oraz możliwości finansowe gminy. Ich szacunek jest oparty o pewne przyjęte założenia opisane poniżej, inne dla każdego rodzaju przeznaczenia. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało opracowane z podziałem na funkcje zabudowy, a jej wartości zostały wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, co jest zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 10 ust. 5 pkt 1.

W procesie określania wartości zapotrzebowania gminy na zabudowę o danej funkcji, przeanalizowano powierzchnię użytkową zabudowy dla poszczególnych funkcji (mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej). Przyjęty wzrost w tym okresie uznano za wyjściowy punkt do dalszego rozpatrywania zapotrzebowania. Ostateczna proponowana wartość uwzględni, oprócz powyższych analiz lat poprzednich, przyjętą politykę funkcjonalno-przestrzenną gminy.

Prognozując zapotrzebowanie na nową zabudowę, wzięto pod uwagę perspektywę na kolejne 30 lat oraz niepewność procesów rozwojowych wyrażoną możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30% (zgodnie z art. 10 ust 7 uopizp).

W przeprowadzonym bilansie uwzględniono podstawowy podział na funkcje zabudowy, wyszczególniając równocześnie zapotrzebowania na funkcje charakterystyczne dla gminy Kostrzyn, dla której opracowywany jest bilans. W ten sposób uzyskano następujący podział na: zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową i zabudowę produkcyjną, w tym aktywizacji gospodarczej.

1.1. Zabudowa mieszkaniowa

Gmina Kostrzyn, jest gminą miejsko-wiejską, położoną w odległości ok. 4,5 km na wschód od granic administracyjnych Poznania. Kostrzyn stanowi ośrodek miejski, który wraz z 21 sołectwami tworzy gminę o charakterze rolniczym, z intensywnie rozwijającymi się funkcjami: mieszkaniową i magazynowo-produkcyjną, którym sprzyja lokalizacja i połączenia komunikacyjne, szczególnie z ośrodkiem wojewódzkim. Przez terytorium gminy przebiega droga krajowa nr 92 oraz droga ekspresowa S5, lokalnie stanowiąca wschodnią obwodnicę Poznania. Około 3 km na południe od granic gminy, droga S5 łączy się z autostradą A2. Przez miasto i gminę biegnie również linia kolejowa nr 3 relacji Kunowice – Warszawa, będąca częścią międzynarodowej linii E 20 Berlin – Moskwa. W związku z powyższym, w ostatnich latach zauważalny jest wzrost liczby mieszkańców, a co za tym idzie, rozwój terenów mieszkaniowych. Gmina Kostrzyn wyróżnia się również stosunkowo wysokim wskaźnikiem gęstości zaludnienia (112 os./km²), a w samym mieście ok. 1170 os./km².

Miejscowości, w których występuje największy ruch budowlany, mające znaczenie w układzie osadniczym gminy to Siekierki Wielkie, Czerlejno, Gułtowy, Trzek.

Tabela nr 1. Wykaz obrębów znajdujących się w granicach gminy Kostrzyn, wraz z przynależącymi do nich miejscowościami

Lp.	Sołectwo	Miejscowości
1.	Brzeźno	Brzeźno
2.	Czerlejko	Czerlejko
3.	Czerlejno	Czerlejno
4.	Drzązgowo	Drzązgowo
5.	Glinka	Glinka Duchowna
		Glinka Szlachecka
		Buszkówiec
		Izdebno
6.	Gułtowy	Gułtowy
7.	Gwiazdowo	Gwiazdowo
8.	Iwno	Iwno
9.	Jagodno	Jagodno
10.	Sanniki	Sanniki
11.	Siedlec	Siedlec
		Antonin
12.	Siedleczek	Siedleczek
		Leśna Grobla
13.	Siekierki	Siekierki Wielkie
		Siekierki Małe
14.	Skałowo	Skałowo
15.	Sokolniki	Sokolniki Klonowskie
		Sokolniki Drzązgowskie
		Klony
16.	Strumiany	Strumiany
		Libartowo
17.	Tarnowo	Tarnowo
18.	Trzek	Trzek Duży
		Trzek Mały
19.	Węgierskie	Węgierskie
		Ługowiny
20.	Wiktorowo	Wiktorowo
		Rujśca
21.	Wróblewo	Sołectwo Wróblewo

Dane: Urząd Miejski w Kostrzynie

Gminę Kostrzyn zamieszkuje 17951 osób wg danych GUS na 2016 r., natomiast zameldowanych na pobyt stały i czasowy jest 18417 osób (dane z Urzędu Miejskiego w Kostrzynie – stan na 12.2016 r.). Najwięcej ludności skupia miasto Kostrzyn, bo nieco ponad 54,00% wszystkich mieszkańców gminy. Kolejne najbardziej liczne miejscowości pod względem liczby mieszkańców to Siekierki Wielkie i Małe (9,52% wszystkich mieszkańców gminy) i Gułtowy (5,44% wszystkich mieszkańców gminy).

Tabela nr 2. Wzrost liczby ludności w gminie Kostrzyn w latach 1995 – 2016

lata	liczba ludności	wzrost w porównaniu do lat poprzednich
1995	14753	-
1996	14754	1
1997	14783	29
1998	14663	-120
1999	15100	437
2000	15139	39
2001	15120	-19
2002	15159	39
2003	15300	141
2004	15292	-8
2005	15398	106
2006	15557	159
2007	15831	274
2008	16138	307
2009	16378	240
2010	17067	689
2011	17242	175
2012	17317	75
2013	17465	148
2014	17593	128
2015	17741	148
2016	17951	210

Dane: Główny Urząd Statystyczny w Poznaniu

Analizując strukturę liczby ludności ostatniego dwudziestolecia na przełomie XX/XXI wieku można zauważyć, że napływ ludności do gminy Kostrzyn jest nierównomierny i za wyjątkiem poszczególnych lat: 1998, 2001, 2004, kiedy to odnotowano nieznaczny spadek, przez cały czas jest dodatni. Zważając na coroczny wzrost liczby ludności, można przypuszczać, że trend ten na terenie gminy Kostrzyn będzie się utrzymywał.

Przyrost mieszkańców jest mocno uzależniony od sytuacji gospodarczej kraju, a co za tym idzie, sytuacji ekonomicznej Polaków.

Analizując dane GUS w Poznaniu od 1995 do 2016 r., widzimy zauważalny napływ mieszkańców do gminy Kostrzyn w ilości **3 198** osób, tj. około **155 osób na rok**.

Tabela nr 3. Ludność gminy Kostrzyn wg miejscowości w latach 2007 r. – 2016 r. (stan na 12.2016 r.)

MIEJSCOWOŚĆ	stan ludności na rok										porównanie 2007-2017
	12.2007	12.2008	12.2009	12.2010	12.2011	12.2012	12.2013	12.2014	12.2015	12.2016	
Brzeźno	288	295	301	293	301	306	309	315	320	314	26
Czerlejńko	322	330	341	348	354	361	367	370	373	372	50
Czerlejno	668	688	701	714	719	721	734	738	738	732	64
Drzążgowo	283	297	295	292	289	287	285	277	278	273	-10
Glinka	350	368	374	388	382	405	417	425	431	426	76
Gułtowy	1089	1083	1067	1078	1071	1064	1066	1037	1008	1002	-87
Gwiazdowo	304	301	304	296	296	289	301	297	301	300	-4
Iwno	771	775	799	813	809	798	781	766	762	762	-9
Jagodno	61	62	69	71	70	75	77	77	77	79	18
Klony	37	39	48	51	55	64	71	72	71	77	40
Kostrzyn	9217	9344	9505	9592	9656	9717	9787	9870	9917	9967	750
Libartowo	52	52	51	50	53	43	44	45	46	50	-2
Sanniki	81	77	87	86	90	84	84	82	87	86	5
Siedlec	538	546	551	539	529	525	534	539	539	541	3
Siedleczek	102	96	95	103	114	121	128	128	130	123	21
Siekierki	933	1051	1160	1265	1351	1424	1483	1579	1640	1754	821
Skałowo	145	145	150	149	125	149	153	154	153	154	9
Sokolniki	97	100	105	104	100	98	97	98	101	97	0
Strumiany	74	74	72	78	77	78	80	78	81	82	8
Tarnowo	119	116	117	115	110	114	112	116	113	114	-5
Trzek	322	330	336	334	343	338	336	347	349	349	27
Węgierskie	398	388	385	384	393	398	393	385	395	393	-5
Wiktorowo	317	319	319	322	314	312	307	316	316	297	-20
Wróblewo	77	78	79	79	74	74	69	70	71	73	-4
OGÓŁEM na pobyt czasowy i stały	16645	16954	17311	17544	17675	17845	18015	18181	18297	18417	1772

Dane: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Miejskiego w Kostrzynie.

Tabela nr 4. Przyrost ludności w latach 2007 – 2017 r.

miejsowość	2009	2016	wzrost/spadek %
Brzeźno	301	314	8,64%
Czerlejko	341	372	14,66%
Czerlejno	701	732	9,13%
Drzągowo	295	273	-3,39%
Glinka	374	426	20,32%
Gułtowy	1067	1002	-8,15%
Gwiazdowo	304	300	-1,32%
Iwno	799	762	-1,13%
Jagodno	69	79	26,09%
Klony	48	77	83,33%
Kostrzyn	9505	9967	7,89%
Libartowo	51	50	-3,92%
Sanniki	87	86	5,75%
Siedlec	551	541	0,54%
Siedleczek	95	123	22,11%
Siekierki	1160	1754	70,78%
Skałowo	150	154	6,00%
Sokolniki	105	97	0,00%
Strumiany	72	82	11,11%
Tarnowo	117	114	-4,27%
Trzek	336	349	8,04%
Węgierskie	385	393	-1,30%
Wiktorowo	319	297	-6,27%
Wróblewo	79	73	-5,06%

Dane: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Miejskiego w Kostrzynie.

Analizując ludność gminy Kostrzyn wg miejscowości w latach 2007-2016 r. można odnotować, że migracje ludności są bardzo różne. Zauważalny jest fakt, iż niektóre z miejscowości cieszą się większą popularnością przy wyborze miejsca zamieszkania. Szczególnie zauważalny wzrost odnotowały miejscowości: Klony, Siekierki, Glinka, Siedleczek. W ostatnich latach w tych miejscowościach napływ mieszkańców jest zdecydowanie najwyższy w gminie. Siekierki i Glinka, to miejscowości ościenne w stosunku do miasta Kostrzyn, w którym odnotowano niemal 8% wzrost ludności.

Tabela nr 5. Ludność gminy Kostrzyn wg wieku i płci w 2016 r.

grupa wiekowa	ogółem	mężczyźni	kobiety	% ogółem
0-6 lat	1396	704	692	7,78%
7-19 lat	2749	1358	1391	15,31%
20-24 lat	1124	569	555	6,26%
25-44 lat	5952	3006	2946	33,16%

45-64 lat	4527	2237	2290	25,22%
65 lat i więcej	2203	894	1309	12,27%
Razem	17951	8768	9183	100,00%

Dane: Główny Urząd Statystyczny w Poznaniu

Tabela nr 6. Ludność gminy Kostrzyn wg grup ekonomicznych w 2016 r.

wyszczególnienie	ogółem	% ogółem
w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej)	3753	20,91%
w wieku produkcyjnym	11401	63,51%
w wieku poprodukcyjnym	2797	15,58%
Razem	17951	100,00%

Dane: Główny Urząd Statystyczny w Poznaniu

Analizując strukturę ludności gminy Kostrzyn wg wieku widoczna jest obecnie dominacja osób w wieku produkcyjnym. Ponad 33% osób zameldowanych na pobyt stały w gminie Kostrzyn to osoby w wieku 25 – 44 lata, a 25,22% to osoby w wieku 45-64 lata, osoby powyżej 65 roku życia stanowią 12,27% populacji gminy Kostrzyn.

Analizując strukturę gminy Kostrzyn wg grup ekonomicznych obserwujemy, iż ponad 60% udziału w strukturze ma ludność w wieku produkcyjnym, co oznacza, że w najbliższych latach wzrośnie liczba ludności w wieku poprodukcyjnym zamieszkujących teren gminy Kostrzyn.

Dodatkowo badając przyrost powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w gminie Kostrzyn, w latach 2013-2016 można zauważyć, że co roku powstają nowe.. Poniższa tabela nr 7 odzwierciedla opisane tendencje:

Tabela nr 7.

lata	budynki mieszkalne - powierzchnia użytkowa m2	wzrost w porównaniu do roku ubiegłego	szacunkowa liczba nowych budynków (150m2)
2013	514 779,51	-	-
2014	529 290,15	14 510,64	97
2015	544 094,44	14 804,29	99
2016	563 139,10	19 044,66	127

Dane: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Miejskiego w Kostrzynie.

Porównując wzrost powierzchni użytkowej wszystkich budynków mieszkalnych z ostatniego roku do wzrostu ludności, **przypada ok. 123m² nowej powierzchni użytkowej na każdego mieszkańca na rok.**

W ostatnich latach widać rosnące zainteresowanie ludzi mieszkaniem w domu wolnostojącym jednorodzinny. Warunki i jakość zamieszkania mieszkańców gminy stale się poprawiają, wzrasta liczba izb w mieszkaniach, powierzchnia użytkowa mieszkań, a także przeciętna powierzchnia jednego mieszkania.

Zauważano również coroczny wzrost ilości nowych budynków mieszkalnych na terenie gminy, co świadczy, iż nowe tereny inwestycyjne są co roku uruchamiane.

Ponadto należy zwrócić uwagę na poprawę dostępności komunikacyjnej obszaru gminy Kostrzyn w ostatnich latach, co również ma znaczny wpływ na rozwój gminy i wzmożoną migrację ludności z Poznania. Sporym atutem jest także przebiegająca przez obszar gminy linia kolejowa nr 3 (E20) relacji Berlin-Poznań-Warszawa-Moskwa oraz droga ekspresowa S5, która łączy się z autostradą A2. Czas dojazdu pociągiem do Poznania zajmuje ok. 20-25 minut. Przemierzając się samochodem czas podróży jest podobny. Powyższe możliwości sprawiają, że atrakcyjność oraz konkurencyjność gminy Kostrzyn jest bardzo duża i wciąż wzrasta.

Biorąc wszystkie możliwe czynniki pod uwagę, na potrzeby przeprowadzanej symulacji, przyjęto średni przyrost ludności w gminie Kostrzyn na następne 10, 20, 30 lat na poziomie 155 mieszkańców rocznie (zgodnie ze średnim przyrostem z ostatnich 20 lat).

W związku z powyższym, przewidywana ilość mieszkańców

- za 10 lat, tj. w roku 2027 zwiększy się o 1 550,
- za 20 lat, tj. w roku 2037 zwiększy się o 3 100,
- za 30 lat, tj. w roku 2047 zwiększy się o 4 650.

Do wyrażenia maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w ilości powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto, że statystycznie, uwzględniając stały wzrost ludności i przyrost powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej na poziomie ok. 125m²/osobę/rok, daje nam zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w wielkości:

- za 10 lat – 193 750 m²,
- za 20 lat – 403 000 m²,
- za 30 lat – 604 500 m².

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, liczba ta może wynosić za 30 lat 785 850 m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej.

1.2. Zabudowa usługowa

W gminie Kostrzyn istniejąca zabudowa usługowa stanowi uzupełnienie struktur mieszkalnych. Największe zagęszczenie usług bez wątpienia występuje w Kostrzynie. Jako ośrodek gminny, staje naprzeciw oczekiwaniom dziesiątkom tysięcy osób, oferując usługi z zakresu administracji, oświaty, służby zdrowia, bezpieczeństwa itd. Tereny zabudowy usługowej znajdują się jednak nie tylko w obrębie Kostrzyna. Występują one, co prawda w nieco mniejszej skali, także w wielu miejscowościach, głównie podmiejskich. Są to przede wszystkim usługi związane z codziennym życiem mieszkańców, które w sposób naturalny odpowiadają na pojawiające się potrzeby ludzi. Liczba usług i ich różnorodność z każdym rokiem rośnie ze względu na rosnące potrzeby mieszkańców. W ostatnich latach zauważalny jest wzrost usług z zakresu logistyki, głównie w miejscowości Brzeźno i Trzek, co związane jest z położeniem tych miejscowości przy głównych trasach ruchu samochodowego.

Tabela nr 8.

Lata	budynki służące działalności gospodarczej - powierzchnia użytkowa m ²	wzrost w porównaniu do roku ubiegłego	szacunkowa liczba nowych budynków (150m ²)
2013	165 826,66	-	-
2014	173 841,64	8014,98	53
2015	172 204,03	-1637,61	-11
2016	183 725,70	11521,67	77

Dane: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Miejskiego w Kostrzynie.

Rozwój funkcji usługowej na przełomie ostatnich czterech lat wykazuje trend rosnący, z wyjątkiem roku 2015. W roku 2016 przybyło natomiast ponad 10 000m² powierzchni użytkowej budynków przeznaczonych pod działalność gospodarczą. Powierzchnia użytkowa rośnie w znaczącym stopniu, a liczba nowych budynków usługowych wzrasta szacunkowo o 50-77 rocznie.

Analogicznie do obliczeń przyrostu zabudowy mieszkaniowej/mieszkańca/rok, **w przypadku zabudowy usługowej i produkcyjnej przypada ok. 75m² nowej powierzchni na nowego mieszkańca na rok.**

Na potrzeby bilansu zakłada się, że zapotrzebowanie na funkcje usługową będzie stopniowo wzrastać i przyrost w następnych dekadach będzie wynosić 100m² nowej powierzchni użytkowej na mieszkańca na rok. W związku z powyższym będzie wynosić:

- za 10 lat – 155 000 m²,
- za 20 lat – 310 000 m²,
- za 30 lat – 465 000 m².

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, liczba ta może wynosić za 30 lat 604 500 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.

Usługi są niezwykle ważną gałęzią gospodarki, wpływającą na tworzenie nowych miejsc pracy, a tym samym na szeroko rozumiany rozwój. Poprawiając komfort życia mieszkańców, szczególnie na obszarach wiejskich należy zadbać o ich łatwy dostęp do podstawowych usług. Dodatkowo planowany jest rozkwit przedsiębiorczości oraz wzrost zapotrzebowania na tereny pod inwestycje na terenach wiejskich, dających szanse na nowe miejsca pracy w gminie. Największym zapotrzebowaniem na tereny usługowe, odznaczają się miejscowości: Kostrzyn, Siekierki oraz Glinka. Należy podkreślić, że gmina stawia na rozwój usług w gminie, aby stworzyć nowe możliwości dla mieszkańców (nowy rynek pracy). Wyrażone w m² powierzchni użytkowej zabudowy wartości obejmują nie tylko usługi lokalne, ale również te ponadlokalne gwarantujące miejsca pracy mieszkańcom takie jak: biurowce, handel, inna działalność usługowa o znaczeniu ponadlokalnym itd. Tworzenie usługowych terenów pozytywnie wpływa na budżet gminy w wyniku wzrostu wpływu z podatków. Zważywszy na sukcesywny wzrost terenów zabudowy usługowej, obszar gminy Kostrzyn zdaje się być atrakcyjny dla inwestorów. Ze względu na powyższe oraz cały czas rosnące zapotrzebowanie na tego typu tereny, wskazanym jest uruchomienie kolejnych powierzchni usługowych.

1.3. Zabudowa przemysłowa

Na terenie gminy Kostrzyn, głównie wzdłuż drogi krajowej nr 92 oraz drogi ekspresowej S5, znajdują się produkcyjne tereny inwestycyjne. Największymi pracodawcami w gminie są takie firmy jak Jeronimo Martins Dystrybucja S.A., Puratos Polska Sp. z o. o., PBT „Zachód” S.A., Elektro-Klim Sp. z o.o.

Istniejący w gminie przemysł i produkcja zlokalizowane są przede wszystkim na obrzeżach Kostrzyna oraz w miejscowościach z dobrą dostępnością komunikacyjną, t.j. położonych przy DK92 i drodze ekspresowej S5. Mimo lokalizacji dużych firm produkcyjnych, zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne na cele produkcyjne nadal występuje. Wciąż pojawiają się nowi inwestorzy, zainteresowani prowadzeniem działalności w gminie Kostrzyn, a także firmy już prosperujące zapowiadają dalszy rozwój. Infrastruktura techniczna i drogowa, wciąż uzupełniana i dostosowywana jest do potrzeb istniejącego przemysłu, co powoduje, że gmina Kostrzyn jest konkurencyjna. Dodatkowym atutem w tym przypadku jest także bardzo dobra dostępność komunikacyjna. Należy zabezpieczyć tereny inwestycyjne na terenie gminy Kostrzyn, np. przy węzłach drogi S5: Iwno, Strumiany, Czerlejno (Trzek), oraz wzdłuż DK92 w miejscowościach Skałowo i Brzeźno, gdzie sukcesywnie tworzy się przestrzeń na miarę strefy przemysłowej. Wskazanie w Studium nowych

terenów inwestycyjnych przy tak ważnych ciągach komunikacyjnych jest o tyle istotne, iż nie zawsze jest możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy z powodu braku „dobrego sąsiedztwa”.

Na terenie gminy Kostrzyn planowana jest Północno-Wschodnia Obwodnica Aglomeracji Poznańskiej. Na dzień dzisiejszy projektowane są trzy warianty przebiegu, przy czym proponowane włączenia w istniejącą infrastrukturę komunikacyjną to: droga S5 - węzeł Czerlejno (Trzek), DK92 w Skałowie oraz droga S5 – węzeł Iwno. Realizacja Północno-Wschodniej Obwodnicy Aglomeracji Poznańskiej może tylko spotęgować atrakcyjność inwestycyjną gminy Kostrzyn.

Mając na uwadze powyższe, przewiduje się zapotrzebowanie na zabudowę przemysłową, bazy, składy i magazyny, obiekty wysokich technologii.

Na potrzeby bilansu zakłada się, że zapotrzebowanie na funkcje usługową będzie stopniowo wzrastać i przyrost w następnych dekadach będzie wynosić 100m² nowej powierzchni użytkowej na mieszkańca na rok. W związku z powyższym będzie wynosić:

- za 10 lat – 155 000 m²,
- za 20 lat – 310 000 m²,
- za 30 lat – 465 000 m².

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, liczba ta może wynosić za 30 lat 604 500 m² powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej.

2. PRZEZNACZENIE I UŻYTKOWANIE GRUNTÓW (stan istniejący)

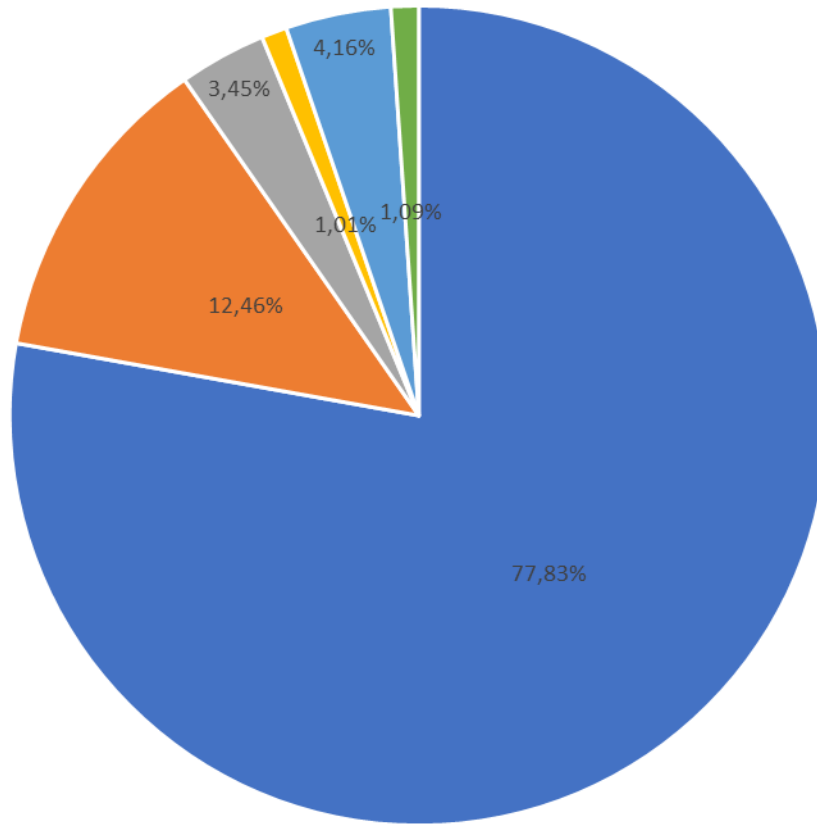
W oparciu o zestawienie gruntów gminy Kostrzyn, zgodne ze stanem na dzień 01.01.2017 r. oraz inwentaryzację terenu, w poniższej tabeli przedstawiono bilans terenów według kategorii zagospodarowania.

Tabela nr 9. Bilans terenów wg rodzajów użytkowania (stan istniejący)

Tereny wg użytkowania:	Powierzchnia w ha	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Kostrzyn
użytki rolne	11914,60	77,83%
grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	1908,00	12,46%
grunty zabudowane i zurbanizowane	1164,40	7,61%
grunty pod wodami	154,30	1,01%
grunty pozostałe	167,60	1,09%
RAZEM:	15308,90	100,00%

Dane: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Miejskiego w Kostrzynie.

Diagram I. BILANS TERENÓW WG RODZAJÓW UŻYTKOWANIA



- użytki rolne
- lasy i grunty zadrzewione i zakrzewione
- tereny zabudowane i zurbanizowane (z wyłączeniem terenów kolejowych i drogowych)
- wody
- tereny kolejowe i drogowe
- grunty pozostałe

3. SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE KOSTRZYN W RAMACH OBSZARU O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ (art.10 ust.5 pkt 2)

Na załączniku graficznym do niniejszego opracowania, wyznaczono obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, obejmując istniejącą zabudowę i tereny, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Analizie poddane zostały wszystkie obręby gminy Kostrzyn. Granice zwartego obszaru wyznaczone na potrzeby bilansu obejmują przede wszystkim tereny, na których możliwa jest kontynuacja rozpoczętego już rozwoju inwestycyjnego, przy wykorzystaniu istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej i drogowej. Rozgraniczenie funkcji w obrębie wyznaczonej zwartej strefy funkcjonalno-przestrzennej wykonane zostało w sposób subiektywny, mając na względzie dotychczasowe kierunki rozwoju poszczególnych miejscowości.

W procesie delimitacji obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oprócz istniejącej zabudowy brano pod uwagę występujący ruch budowlany na tych terenach, tendencje rozwoju oraz zainteresowanie potencjalnych Inwestorów. Zgodnie z tymi wytycznymi do w/w obszaru został częściowo włączony pas terenów inwestycyjnych wzdłuż najważniejszych ciągów komunikacyjnych w gminie Kostrzyn: drogi krajowej nr 92 (od m. Siedlec do wschodniej granicy gminy) oraz drogi ekspresowej S5 (głównie przy węzłach drogowych). Należy zwrócić uwagę, że w przypadku wyłączenia tych terenów z zabudowy na etapie sporządzania Studium, nie będzie możliwe uchwalenie na tych terenach planów miejscowych. Skutkować to będzie pozostawieniem tych terenów bez zainwestowania (mimo dużego potencjału), gdyż uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy wzdłuż takich traktów komunikacyjnych jest utrudnione lub niemożliwe – z uwagi na brak „dobrego sąsiedztwa”.

Należy założyć, że przy realizacji terenów przemysłowych, magazynowych i usługowych wzdłuż dróg, o których mowa powyżej, wzrośnie zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe. Zważając na tendencje rozwojowe miejscowości gminy Kostrzyn, najbardziej predestynowane są: miasto Kostrzyn, Siekierki Wielkie, oraz z uwagi na obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego - Gwiazdowo. Uwzględniając przy tym tempo rozwoju infrastruktury technicznej w tych miejscowościach, zakwalifikowanie zwiększonego obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w tych miejscowościach wydaje się być zasadne.

Jednocześnie wyznaczając nowe kierunki rozwoju gminy Kostrzyn, kontynuowano częściowo zamierzenia polityki przestrzennej wyznaczone w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kostrzyn z 2001r. z późniejszymi zmianami.

Przy obliczaniu chłonności terenów położonych w gminie Kostrzyn w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wzięto pod uwagę tereny o silnych znamionach urbanizacji, wyłączając tereny, które zostały zagospodarowane oraz obszary na których obowiązują plany miejscowe. Chłonność terenów w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych przedstawiona jest w punkcie 4 niniejszego opracowania. Wyniki obliczeń chłonności terenów położonych w gminie Kostrzyn w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z wyłączeniem terenów zagospodarowanych i obszarów objętych planami miejscowymi obrazuje tabela nr 10, w której wyznaczono trzy grupy terenów przeznaczonych pod zabudowę: tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjną i aktywizacji gospodarczej.

Analizie poddane zostały wszystkie obręby gminy Kostrzyn. Jednakże nie w każdej z badanych osad udało się wyznaczyć potencjalne tereny przeznaczone pod zabudowę w ramach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Głównym powodem niewyznaczenia tego typu obszarów jest fakt, że nie znaleziono zwartych obszarów, które można by przeznaczyć na cele inwestycyjne.

Tabela nr 10. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (istniejąca struktura funkcjonalno-przestrzenna).

tereny	powierzchnia [ha]	udział % w ogólnej powierzchni gminy	procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):							
tereny zabudowy mieszkaniowej (łącznie)	1136,07	7,4%		1 165 358,88	1,5		1 244 127,02
tereny zabudowy mieszkaniowej - Brzeźno	69,42	0,45%	10%	69 417,96	1,5	70%	72 888,86
tereny zabudowy mieszkaniowej - Czerlejko	105,59	0,69%	10%	105 589,80	1,5	70%	110 869,29
tereny zabudowy mieszkaniowej - Czerlejo	36,62	0,24%	10%	36 616,92	1,5	70%	38 447,77
tereny zabudowy mieszkaniowej - Drzążgowo	5,80	0,04%	10%	5 796,12	1,5	70%	6 085,93
tereny zabudowy mieszkaniowej - Glinka	71,77	0,47%	10%	71 774,04	1,5	70%	75 362,74
tereny zabudowy mieszkaniowej - Gułtowy	21,94	0,14%	10%	21 938,58	1,5	70%	23 035,51
tereny zabudowy mieszkaniowej - Gwiazdowo	55,39	0,36%	10%	55 386,06	1,5	70%	58 155,36
tereny zabudowy mieszkaniowej - Iwno	56,00	0,37%	10%	55 997,10	1,5	70%	58 796,96
tereny zabudowy mieszkaniowej - Jagodno	7,42	0,05%	10%	7 422,12	1,5	70%	7 793,23
tereny zabudowy mieszkaniowej - Klony	7,89	0,05%	10%	7 890,18	1,5	70%	8 284,69
tereny zabudowy mieszkaniowej - Kostrzyn	29,29	0,19%	20%	58 572,00	2	70%	82 000,80
tereny zabudowy mieszkaniowej - Libartowo	31,95	0,21%	10%	31 952,52	1,5	70%	33 550,15
tereny zabudowy mieszkaniowej - Sanniki	3,09	0,02%	10%	3 087,78	1,5	70%	3 242,17
tereny zabudowy mieszkaniowej - Siedlec	56,76	0,37%	10%	56 755,98	1,5	70%	59 593,78
tereny zabudowy mieszkaniowej - Siedleczek	55,85	0,36%	10%	55 846,38	1,5	70%	58 638,70
tereny zabudowy mieszkaniowej - Siekierki	154,83	1,01%	10%	154 828,02	1,5	70%	162 569,42
tereny zabudowy mieszkaniowej - Skałowo	108,07	0,71%	10%	108 073,50	1,5	70%	113 477,18
tereny zabudowy mieszkaniowej - Sokolniki	9,83	0,06%	10%	9 828,30	1,5	70%	10 319,72
tereny zabudowy mieszkaniowej - Strumiany	69,94	0,46%	10%	69 944,64	1,5	70%	73 441,87
tereny zabudowy mieszkaniowej - Tarnowo	22,59	0,15%	10%	22 593,78	1,5	70%	23 723,47
tereny zabudowy mieszkaniowej - Trzek	105,89	0,69%	10%	105 892,38	1,5	70%	111 187,00
tereny zabudowy mieszkaniowej - Węgierskie	26,37	0,17%	10%	26 373,30	1,5	70%	27 691,97
tereny zabudowy mieszkaniowej - Wiktorowo	10,53	0,07%	10%	10 529,04	1,5	70%	11 055,49
tereny zabudowy mieszkaniowej - Wróblewo	13,25	0,09%	10%	13 252,38	1,5	70%	13 915,00

tereny	powierzchnia [ha]	udział % w ogólnej powierzchni gminy	procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
tereny zabudowy usługowej (łącznie)	231,95	1,5%		231 949,64			162 364,75
tereny zabudowy usługowej - Brzeźno	23,14	0,15%	10%	23 139,32	1	70%	16 197,52
tereny zabudowy usługowej - Czerlejko	35,20	0,23%	10%	35 196,60	1	70%	24 637,62
tereny zabudowy usługowej - Czerlejno	12,21	0,08%	10%	12 205,64	1	70%	8 543,95
tereny zabudowy usługowej - Drzążgowo	1,93	0,01%	10%	1 932,04	1	70%	1 352,43
tereny zabudowy usługowej - Glinka	21,26	0,14%	10%	21 264,68	1	70%	14 885,28
tereny zabudowy usługowej - Gułtowy	7,31	0,05%	10%	7 312,86	1	70%	5 119,00
tereny zabudowy usługowej - Gwiazdowo	18,46	0,12%	10%	18 462,02	1	70%	12 923,41
tereny zabudowy usługowej - Iwno	18,67	0,12%	10%	18 665,70	1	70%	13 065,99
tereny zabudowy usługowej - Kostrzyn	4,88	0,03%	10%	4 881,00	1	70%	3 416,70
tereny zabudowy usługowej - Libartowo	5,33	0,03%	10%	5 325,42	1	70%	3 727,79
tereny zabudowy usługowej - Sanniki	0,51	0,00%	10%	514,63	1	70%	360,24
tereny zabudowy usługowej - Siedlec	9,46	0,06%	10%	9 459,33	1	70%	6 621,53
tereny zabudowy usługowej - Siekierki	25,80	0,17%	10%	25 804,67	1	70%	18 063,27
tereny zabudowy usługowej - Skałowo	18,01	0,12%	10%	18 012,25	1	70%	12 608,58
tereny zabudowy usługowej - Tarnowo	3,77	0,02%	10%	3 765,63	1	70%	2 635,94
tereny zabudowy usługowej - Trzek	17,65	0,12%	10%	17 648,73	1	70%	12 354,11
tereny zabudowy usługowej - Węgierskie	4,40	0,03%	10%	4 395,55	1	70%	3 076,89
tereny zabudowy usługowej - Wiktorowo	1,75	0,01%	10%	1 754,84	1	70%	1 228,39
tereny zabudowy usługowej - Wróblewo	2,21	0,01%	10%	2 208,73	1	70%	1 546,11

tereny	powierzchnia [ha]	udział % w ogólnej powierzchni gminy	procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
tereny zabudowy produkcyjnej (łącznie)	186,53	1,2%		186 525,63			132 114,05
tereny zabudowy produkcyjnej - Brzeźno	23,14	0,15%	10%	23 139,32	1	70%	16 197,52
tereny zabudowy produkcyjnej - Czerlejnko	35,20	0,23%	10%	35 196,60	1	70%	24 637,62
tereny zabudowy produkcyjnej - Czerlejno	12,21	0,08%	10%	12 205,64	1	70%	8 543,95
tereny zabudowy produkcyjnej - Glinka	10,63	0,07%	10%	10 632,34	1	70%	7 442,64
tereny zabudowy produkcyjnej - Gułtowy	3,66	0,02%	10%	3 656,43	1	70%	2 559,50
tereny zabudowy produkcyjnej - Iwno	9,33	0,06%	10%	9 332,85	1	70%	6 533,00
tereny zabudowy produkcyjnej - Klony	1,32	0,01%	10%	1 315,03	1	70%	920,52
tereny zabudowy produkcyjnej - Kostrzyn	4,88	0,03%	10%	4 881,00	1	70%	3 416,70
tereny zabudowy produkcyjnej - Libartowo	5,33	0,03%	10%	5 325,42	1	70%	3 727,79
tereny zabudowy produkcyjnej - Siedlec	9,46	0,06%	10%	9 459,33	1	70%	6 621,53
tereny zabudowy produkcyjnej - Siekierki	25,80	0,17%	10%	25 804,67	1	70%	18 063,27
tereny zabudowy produkcyjnej - Skałowo	18,01	0,12%	10%	18 012,25	1	70%	12 608,58
tereny zabudowy produkcyjnej - Tarnowo	3,77	0,02%	10%	3 765,63	1	70%	2 635,94
tereny zabudowy produkcyjnej - Trzek	17,65	0,12%	10%	17 648,73	1	70%	12 354,11
tereny zabudowy produkcyjnej - Węgierskie	4,40	0,03%	10%	4 395,55	1	70%	3 076,89
tereny zabudowy produkcyjnej - Wiktorowo	1,75	0,01%	10%	1 754,84	1	70%	1 228,39
tereny zabudowy produkcyjnej - Wróblewo	2,21	0,01%	10%	2 208,73	1	70%	1 546,11

Uwaga: Wartość procentowa powierzchni zabudowy jest oszacowana i uśredniona.

Powyższa tabela nr 10 pokazuje rezultaty szacunku chłonności terenów położonych w gminie Kostrzyn z podziałem na poszczególne obręby w gminie, w ramach istniejącej zwartej struktury z podziałem na funkcje. Do jej oszacowania przyjęto następujące założenia:

- dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w miejscowości Kostrzyn – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 20% powierzchni całego terenu, 2 kondygnacje nadziemne, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji;
- dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w pozostałych miejscowościach - średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 10% powierzchni całego terenu, 1,5 kondygnacji nadziemnych, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji;
- dla zabudowy usługowej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 10% powierzchni całego terenu, 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji;
- dla zabudowy produkcyjnej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 10% powierzchni całego terenu, 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji.

Dodatkowo do obliczenia szacunkowej ilości nowych mieszkańców przyjęto:

- 3 osoby na mieszkanie/dom;
- 50m²/1os.

Tabela nr 11. Szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych i nowych mieszkańców w istniejącej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

tereny zabudowane	powierzchnia [ha]	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych, przy założeniu 3 os./1 mieszkanie lub dom 150m2	szacunkowa ilość nowych mieszkańców
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):				
tereny zabudowy mieszkaniowej	1136,07	1244127,0	8294	24883
tereny zabudowy usługowej	234,61	164 226,75	-	-
tereny zabudowy produkcyjnej	187,86	133 045,05	-	-

4. SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE KOSTRZYN W RAMACH OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH POD ZABUDOWĘ INNYCH NIŻ WYMIENIONE ART.10 UST. 5 PKT 2 UOIZP (art.10 ust.5 pkt 3)

Przy obliczaniu chłonności terenów położonych w gminie Kostrzyn w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wzięto pod uwagę wszystkie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dotyczące terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjną i aktywizacji gospodarczej, tj. Uchwały Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej przy ul. Wrzesińskiej w Kostrzynie, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXVII/129/96 z dnia 25.06.1996r. /Dz. U. Woj. Poznańskiego nr 20, poz. 225 z 26.08.1996r./,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej w Glince Duchownej, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXVII/130/96 z dnia 25.06.1996r. /Dz. U. Woj. Poznańskiego nr 23, poz. 256 z 3.10.1996r./, zmieniony uchwałą nr Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXXVIII/200/97 z dnia 5.09.1997r. /Dz. U. Woj. Poznańskiego nr 27, poz. 238 z 19.12.1997r./,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rejonie ulicy Kórnickiej w Kostrzynie, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXXVIII/191/97 z dnia 5.09.1997r. /Dz. U. Woj. Poznańskiego nr 20, poz. 167 z 15.10.1997r./, częściowo zmieniony uchwałami nr VI/39/99 z dnia 9.02.1999r. – plan nr 9 oraz nr XI/103/2003 z dnia 23 października 2003r. – plan nr 23
- Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn, (dot. dz. nr 22/2 w Siekierkach), uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XLVI/247/98 z dnia 16.06.1998r. /Dz. U. Woj. Poznańskiego nr 16, poz. 198 z 30.07.1998r./,
- Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyna, (dot. rej. ulic Mickiewicza, Cmentarnej i Polnej), uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XLVI/250/98 z dnia 16.06.1998r. /Dz. U. Woj. Poznańskiego nr 16, poz. 200 z 30.07.1998r. i Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 25 poz. 370 z 22.03.2001r.- (sprostowanie błędu)/,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru działalności gospodarczej przy ul. Mickiewicza w Kostrzynie, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr VI/34/99 z dnia 9.02.1999r. /Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 8, poz. 137 z 5.03.1999r./,
- Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn, (dot. dz. nr 68/1 w Jagodnie), uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr VI/37/99 z dnia 9.02.1999r. /Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 8, poz. 140 z 5.03.1999r./,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rejonie ulicy Wrzesińskiej w Kostrzynie, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr VII/50/99 z dnia 11.03.1999r. /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 22, poz. 475 z 29.04.1999r./, zmieniony uchwałą Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn XXV/198/2009 z dnia 9.03.2009r.; /Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 103, poz. 1633 z dnia 20.05.2009r./
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru aktywizacji gospodarczej – działka nr 235/2, w miejscowości Glinka, gm. Kostrzyn, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr X/75/99 z dnia 29.06.1999r. /Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 51, poz. 1096 z 21.07.1999r./,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego w Kostrzynie przy ul. Półwiejskiej, (dot. dz. nr 2), uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XIV/101/99 z dnia 14.12.1999r. /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 4, poz. 40 z 24.01.2000r./,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej w Siekierkach, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXVIII/223/2001 z dnia 24.04.2001r. /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 67 , poz.1220 z 12.06.2001r./,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowo – mieszkaniowej przy ulicy Mickiewicza w Kostrzynie, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXVIII/224/2001 z dnia 24.04.2001r. /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 75, poz. 1353 z 22.06.2001r./,

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo – usługowej, część działki nr 84/16 przy ul. Kostrzyńskiej w Czerlejnie, gm. Kostrzyn, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXVIII/225/2001 z dnia 24.04.2001r. /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 75, poz.1354 z 22.06.2001r./,
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo – usługowej, działki nr 144 i 145, przy ul. Kostrzyńskiej w Czerlejnie, gm. Kostrzyn, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXVIII/226/2001 z dnia 24.04.2001r. /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 75, poz.1355 z 22.06.2001r./.
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla przebiegu ulicy Mickiewicza w Kostrzynie, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXX/253/2001 z dnia 4.09.2001r. /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 137, poz. 2707 z 9.11.2001r./,
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy wielorodzinnej z usługami przy ulicy Półwiejskiej w Kostrzynie, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXXIII/265/2001 z dnia 30.10.2001r. /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 137, poz. 2724 z 9.11.2001r./, zmiana zatwierdzona uchwałą Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XX/193/2004 z dnia 28.10.2004r. /Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 168 , poz. 3633 z 6.12.2004r./,
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo – usługowej w Klonach, gm. Kostrzyn, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXXIII/266/2001 z dnia 30.10.2001r. /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 139, poz. 2793 z 15.11.2001r./,
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej i usług, położonego pomiędzy ulicą Warszawską a linią kolejową w Kostrzynie, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXXIII/267/2001 z dnia 30.10.2001r. /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 139, poz. 2794 z 15.11.2001r./,
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów aktywizacji gospodarczej w Kostrzynie wraz z układem komunikacyjnym miasta, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr III/11/2002 z dnia 12 grudnia 2002r. /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 174, poz.5357 z 2002r./.
- ze zmianami:
- uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XI/106/2003 z dnia 23 października 2003r. /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 197, poz. 3758 z 16.12.2003/,
 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego polegający na zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 177, 178, 179, 180/1, 181/3, 181/5 oraz 185 położonych w Kostrzynie pomiędzy ulicą Półwiejską i ulicą Graniczną, uchwała Nr XXXIII/305/2006 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 16 lutego 2006r. /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 61 poz. 1577 z 28.04.2006r./,
 - zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów aktywizacji gospodarczej w Kostrzynie wraz z układem komunikacyjnym miasta zatwierdzonym, uchwałą Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr III/11/2002 z dnia 2002 roku – etap I uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn XXIX/231/2009 z dnia 29.06.2009r.; /Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 170, poz. 2904 z dnia 17.09.2009r./,
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w Kostrzynie w rejonie ulic Granicznej, Zbożowej, Żniwnej i Poznańskiej – część A, uchwała Nr XIII/93/2015 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 29 października 2015r., Dz. U. Woj. Wlkp poz 7069 z dnia 23 listopada 2015,
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej w Iwnie, działka Nr 72/4, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr III/12/2002 z dnia 12 grudnia 2002r. /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 7, poz.110 z 2003r./,
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i działalności gospodarczej w Kostrzynie rej. ul. Kórnickiej, ul. Grunwaldzkiej i PKP, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XI/103/2003 z dnia 23 października 2003r. /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 197, poz. 3756 z 16.12.2003/,
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej, położonego przy ul. Polnej w Kostrzynie, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XI/104/2003 z dnia 23 października 2003r. /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 197, poz. 3757 z 16.12.2003/,
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej w Kostrzynie przy ulicy Cmentarnej, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XI/107/2003 z dnia 23 października 2003r. /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 197, poz. 3759 z 16.12.2003/,

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki o nr 270/1, 103/4, 103/2 i działkę o nr 271/1 o łącznej powierzchni 10,00 ha, położone przy drodze krajowej nr 2 w Brzeźnie, gmina Kostrzyn, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XI/108/2003 z dnia 23 października 2003r. /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 199, poz. 3839 z 16.12.2003/,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmującego działki nr 341/1 – 14 położone w Siekierkach gmina Kostrzyn, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XI/109/2003 z dnia 23 października 2003r. /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 199, poz. 3840 z 16.12.2003/,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej, położonego przy drodze krajowej nr 2 w Siedlcu, gm. Kostrzyn, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XIV/134/2004 z dnia 12 lutego 2004r. /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 66, poz. 1471 z 13.05.2004r. /,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru aktywizacji gospodarczej w miejscowości Glinka Duchowna, gmina Kostrzyn, uchwała Nr XXXVI/329/2006 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 6 lipca 2006r. /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 142 poz. 3473 z 11.09.2006r./,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Gułtowach przy ulicy Kasztanowej, gmina Kostrzyn, uchwała nr XXXV/316/2006 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 18 maja 2006r /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 147 poz. 3549 z 20.09.2006r./,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Tarnowie w obszarze działek o nr ewid. 49 i 50 oraz części działki o nr ewid. 45/1, uchwała Nr XXXVI/328/2006 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 6 lipca 2006r. /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 150 poz. 3593 z 27.09.2006r./,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru aktywizacji gospodarczej w Glince Duchownej, gm. Kostrzyn na terenie dz. nr 249/1 oraz części dz. nr 248/1, uchwała Nr VI/47/2007 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 29 marca 2007 roku /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 122 poz. 2840 z 24.08.2007r./, sprostowany uchwałą nr IX/68/2007r. Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 28 czerwca 2007 roku w sprawie sprostowania uchwały nr VI/47/2007 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 29 marca 2007 roku /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 122 poz. 2850 z 24.08.2007r./,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Glince Duchownej przy ulicy Krajowej, gm. Kostrzyn, dz. nr ewidencyjny 252/17, 252/19, 252/21, 252/22, 252/23 i 252/24, uchwała Nr X/77/2007 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 30 sierpnia 2007 roku /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 170 poz. 3715 z 27.11.2007r./,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Glince Duchownej przy ulicy Krajowej, gm. Kostrzyn, dz. nr ewidencyjny 252/13 i 252/14, uchwała Nr X/78/2007 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 30 sierpnia 2007 roku /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 166 poz. 3618 z 21.11.2007r./,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz handlowej na terenie miasta Kostrzyn, obejmującego działki nr geod. 1148, 1149, 1145, 1147/1, 1147/2, 1144/2, 1144/1, 1143/1, 1143/2, 1143/3, 1162/4, uchwała nr XX/151/2008 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 3 lipca 2008r. /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 174 poz. 2898 z 20.10.2008r./,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie – część B, uchwała nr XXII/165/2008 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 30 października 2008r. /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 249 poz. 4471 z 17.12.2008r./,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej w Tarnowie, gm. Kostrzyn , obejmującego działkę nr geod. 51/15, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXV/194/2009 z dnia 9.03.2009r.; /Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 103, poz. 1631 z dnia 20.05.2009r. / ,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Siekierkach Wielkich przy ul. Szkolnej, gm. Kostrzyn , obejmującego działkę nr geod. 296, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXV/196/2009 z dnia 9.03.2009r.; /Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 103, poz. 1632 z dnia 20.05.2009r./,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Czerlejnii przy ul. Kleszczewskiej, gm. Kostrzyn , obejmującego działkę nr geod. 66, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXV/197/2009 z dnia 9.03.2009r.; /Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 100, poz. 1524 z dnia 18.05.2009r./,

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie – część A, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXVI/208/2009 z dnia 26.03.2009r.; /Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 120, poz. 1940 z dnia 19.06.2009r./,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie – część C, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXVI/209/2009 z dnia 26.03.2009r.; /Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 120, poz. 1941 z dnia 19.06.2009r./,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie – część D, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXVI/210/2009 z dnia 26.03.2009r.; /Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 120, poz. 1942 z dnia 19.06.2009r./,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie – część E, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXVI/211/2009 z dnia 26.03.2009r.; /Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 117, poz. 1893 z dnia 17.06.2009r./, częściowo zmieniony uchwałą nr XXVII/177/2013 z dnia 21 marca 2013 r. – plan nr 61,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie – część G, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXVI/212/2009 z dnia 26.03.2009r.; /Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 120, poz. 1943 z dnia 19.06.2009r./,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru aktywizacji gospodarczej w Brzeźnie, gm. Kostrzyn, obejmującego działkę nr geod. 105/4, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXIX/230/2009 z dnia 29.06.2009r.; /Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 168, poz. 2862 z dnia 15.09.2009r./,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową w Siekierkach Wielkich przy ul. Tuleckiej, gm. Kostrzyn, obejmujący działkę nr geod. 279, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXX/237/2009 z dnia 17.09.2009r.; /Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 220, poz. 3786 z dnia 10.12.2009r./,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy usługowej z prawem zabudowy mieszkaniowej w Siekierkach Wielkich przy ul. Szkolnej, gm. Kostrzyn, obejmujący część działki nr geod. 355, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXX/238/2009 z dnia 17.09.2009r.; /Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 220, poz. 3787 z dnia 10.12.2009r./,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej w Siekierkach Wielkich przy ul. Poznańskiej, gm. Kostrzyn, obejmującego część działki nr geod. 132/25, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXX/239/2009 z dnia 17.09.2009r.; /Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 220, poz. 3788 z dnia 10.12.2009r./,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Glince Duchownej przy ul. Krajowej gm. Kostrzyn, uchwała VI/38/2015 z dnia 26 marca 2015r.; DZ. U. Woj. Wlkp. poz. 2832 z dnia 27.04.2015r. sprostowany w DZ. U. Woj. Wlkp. poz. 3650 z dnia 3.06.2015r.,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Mickiewicza w Kostrzynie, gm. Kostrzyn, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr IX/46/2011 z dnia 07.07.2011 /Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 273, poz. 4336 z dnia 17.10.2011r./,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w Gułtowach, przy ul. Kasztanowej, gm. Kostrzyn, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr X/54/2011 z dnia 22.09.2011 /Dz. U. Woj. Wlkp. nr 343 poz. 5842 z dnia 13.12.2011r./,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru aktywizacji gospodarczej w Libartowie, gm. Kostrzyn, obejmującego działkę nr geod. 102/3, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XII/74/2011 z dnia 24.11.2011 /Dz. U. Woj. Wlkp. poz. 412 z dnia 17.01.2012r./,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej w Siekierkach Wielkich, gm. Kostrzyn, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn Nr XIX/122/2012 z dnia 2 lipca 2012 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn /Dz. U. Woj. Wlkp. poz. 3664 z dnia 27.08.2012r./,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Tuleckiej w Siekierkach Wielkich, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn Nr XXVI/165/2013 z dnia 21 lutego 2013r. /Dz. U. Woj. Wlkp. poz. 2702 z dnia 8 kwietnia 2013r./,

- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rejonie ulic Dworcowej i Średzkiej w Kostrzynie, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXVI/166/2013 z dnia 21 lutego 2013r. /Dz. U. Woj. Wlkp. poz. 2703 z dnia 8 kwietnia 2013r./,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w Gwiazdowie, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXVII/176/2013 z dnia 21 marca 2013 r. /Dz. U. Woj. Wlkp. poz. 3350 z dnia 6 maja 2013r./,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie – część E i F, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXVII/177/2013 z dnia 21 marca 2013 r. /Dz. U. Woj. Wlkp. poz. 3351 z dnia 6 maja 2013r./,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Klonach, uchwała XXX/196/2013 z dnia 27 czerwca 2013 r. /Dz. U. Woj. Wlkp. z dnia 2 września 2013r. poz. 5042/,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Węgierskie, gm. Kostrzyn, uchwała XL/277/2014 z dnia 12 czerwca 2014r. /Dz. U. Woj. Wlkp. z dnia 31 lipca 2014r. poz. 4321/,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w Gwiazdowie i Skałowie część A, gm. Kostrzyn, uchwała XLIII/285/2014 z dnia 29 września 2014r. /Dz. U. Woj. Wlkp. z dnia 17.11.2014r. poz. 6074/, Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Tarnowo, gm. Kostrzyn, uchwała nr X/55/2015 z dnia 29 czerwca 2015r.; /Dz. U. Woj. Wlkp. poz. 4545 z dnia 15.07.2015r./,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jadwigi i Leszczyńskiego w Kostrzynie, gm. Kostrzyn, uchwała Nr XIII/92/2015 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 29 października 2015r. /Dz. U. Woj. Wlkp. poz. 6703 z dnia 10 listopada 2015/,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Sokolniki Drzązgowskie, gm. Kostrzyn – część A, uchwała Nr XIII/94/2015 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 29 października 2015r. /Dz. U. Woj. Wlkp. poz. 7070 z dnia 23 listopada 2015/,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Węgierskie, gm. Kostrzyn, uchwała Nr XIII/95/2015 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 29 października 2015r. /Dz. U. Woj. Wlkp. poz. 7071 z dnia 23 listopada 2015/,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wróblewo, gm. Kostrzyn, uchwała Nr XIII/96/2015 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 29 października 2015r. /Dz. U. Woj. Wlkp. poz. 6451 z dnia 5 listopada 2015/, sprostowany . U. Woj. Wlkp. poz. 6740 z dnia 10 listopada 2015,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w Kostrzynie w rejonie ulic Granicznej, Zbożowej, Żniwnej i Poznańskiej – część A, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XIII/93/2015 z dnia 29 października 2015 r., /Dz. U. Woj. Wlkp. poz. 7069 z dnia 23.11.2015 r./,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Ługowiny, gmina Kostrzyn, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXVIII/225/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r./Dz. U. Woj. Wlkp. z dnia 24.01.2017 poz. 715/,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w Brzeźnie, gm. Kostrzyn, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXVIII/226/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r. /Dz. U. Woj. Wlkp. z dnia 24.01.2017 r. poz. 716/,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej w miejscowości Glinka Duchowna, gm. Kostrzyn, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXVIII/227/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r. /Dz. U. Woj. Wlkp. z dnia 24.01.2017 r. poz. 702/,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Glinka Duchowna przy ul. Krajowej, gm. Kostrzyn, uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXVIII/224/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r. /Dz. U. Woj. Wlkp. z dnia 7.02.2017 r. poz. 1126/.

Zabudowa w poszczególnych osadach rozwija się sposób zróżnicowany, m.in. pod względem charakteru zabudowy, czy intensywności zabudowy. Różnice te najbardziej dostrzegalne są pomiędzy Kostrzynem, Siekierkami, Gwiazdowem, Brzeźnem a pozostałymi miejscowościami. W związku z powyższym w tabelach zbilansowano tereny odnosząc się do obowiązujących planów miejscowych. W przedstawionym bilansie zobrazowano potencjalne tereny inwestycyjne, dzieląc je zgodnie z przypisaną funkcją w obowiązującym na tym terenie miejscowym planie. Należy podkreślić, że w opracowaniu zastosowano oznaczenia uogólnione, charakteryzujące daną funkcję. Zatem, mogą się one różnić od symboli zapisanych w poszczególnych miejscowych planach.

Poniższa tabela nr 12 pokazuje rezultaty szacunku chłonności terenów położonych w gminie Kostrzyn w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Do jej oszacowania przyjęto następujące założenia:

- w celu określenia powierzchni użytkowej zabudowy danej funkcji policzono powierzchnię terenu brutto i wynik pomnożono razy: średni procent powierzchni zabudowy, ilość kondygnacji nadziemnych, oraz współczynnik 70% (zakłada się, że powierzchnia użytkowa stanowi 70% powierzchni zabudowy); przyjęte parametry dla konkretnych terenów przedstawiono w tabelce nr 12;
- wartość procentu powierzchni zabudowy jest uśredniona, zatem niższa niż maksymalna wartość wyznaczona w miejscowym planie.

Tabela nr 12. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wynikające z obowiązujących mpzp

tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Kostrzyn	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp	430,79	2,81%					
MPZP dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej przy ul. Wrzesińskiej w Kostrzynie z 1999r.							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	13,87	0,091%	15%	20 800,80	1,5	70%	21 840,84
teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU	14,43	0,094%	25%	36 075,75	1,5	70%	37 879,54
teren zabudowy produkcyjnej G	4,67	0,031%	25%	11 683,25	1	70%	8 178,28
MPZP terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej w Glince Duchownej z 1996r.							
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej M,U	0,12	0,001%	15%	180,00	1	70%	126,00
MPZP dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rejonie ulicy Kórnickiej w Kostrzynie z 1997r.							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M	22,22	0,145%	10%	22 217,60	1,5	70%	23 328,48
teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU	4,45	0,029%	10%	4 453,70	1,5	70%	4 676,39
MPZP dla dz. nr 22/2 w Siekierkach z 1998r.							
teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU	0,82	0,01%	20%	1 641,00	1	70%	1 148,70
MPZP dla ulic Mickiewicza, Cmentarnej i Polnej z 1998r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	0,53	0,003%	15%	796,35	1,5	70%	836,17
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU	2,64	0,017%	15%	3 965,10	1,5	70%	4 163,36
tereny zabudowy usługowej U	0,51	0,003%	20%	1 021,60	1	70%	715,12
MPZP dla obszaru działalności gospodarczej przy ul. Mickiewicza w Kostrzynie z 1999r.							
tereny aktywizacji gospodarczej AG	0,27	0,00%	10%	271,00	1	70%	189,70
MPZP dla dz. nr 68/1 w Jagodnie z 1999 r.							
teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU	0,41	0,003%	15%	613,65	1,5	70%	644,33

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Kostrzyn	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
MPZP dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rejonie ulicy Wrześcińskiej w Kostrzynie z 1996r.							
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU	0,04	0,00%	15%	60,15	1,5	70%	63,16
MPZP dla obszaru aktywizacji gospodarczej – działka nr 235/2, w miejscowości Glinka, gm. Kostrzyn z 1999r.							
tereny aktywizacji gospodarczej AG	4,01	0,03%	25%	10 017,50	1	70%	7 012,25
MPZP dla terenu budownictwa mieszkaniowego w							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	0,26	0,00%	15%	393,60	1,5	70%	413,28
MPZP dla terenów zabudowy mieszkaniowo –							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	33,75	0,22%	15%	50 626,05	1,5	70%	53 157,35
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej M,U	11,46	0,075%	25%	28 643,75	1	70%	20 050,63
MPZP dla terenu zabudowy usługowo – mieszkaniowej przy ulicy Mickiewicza w Kostrzynie z 2001r.							
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU	0,04	0,00%	20%	77,20	2	70%	108,08
MPZP dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, część działki nr 84/16 przy ul. Kostrzyńskiej w Czerlejnem z 2001r.							
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU	0,73	0,00%	15%	1 091,55	1,5	70%	1 146,13
MPZP dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, działki nr 144 i 145, przy ul. Kostrzyńskiej w Czerlejnem z 2001r.							
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU	0,57	0,00%	15%	858,75	1,5	70%	901,69
MPZP dla terenu zabudowy wielorodzinnej z usługami przy ulicy Półwiejskiej w Kostrzynie z 2001r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MW/U	0,71	0,005%	20%	1 424,80	2,5	70%	2 493,40
MPZP dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej w Klonach, gm. Kostrzyn z 2001r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	1,37	0,009%	15%	2 051,40	1,5	70%	2 153,97

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Kostrzyn	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
MPZP dla terenu działalności gospodarczej i usług, położonego pomiędzy ulicą Warszawską a linią kolejową w Kostrzynie z 2001r.							
teren aktywizacji gospodarczej AG	0,02	0,000%	40%	80,80	1	70%	56,56
MPZP dla obszarów aktywizacji gospodarczej w Kostrzynie wraz z układem komunikacyjnym miasta z 2002r.							
teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU	5,28	0,034%	25%	13 194,75	2	70%	18 472,65
tereny aktywizacji gospodarczej AG	59,50	0,389%	20%	118 991,20	1	70%	83 293,84
MPZP dla terenu w Kostrzynie w rejonie ulic Granicznej, Zbożowej, Żniwnej i Poznańskiej – część A z 2015r.							
tereny zabudowy produkcyjno-usługowej P/U	8,26	0,05%	50%	41 322,00	1	70%	28 925,40
tereny zabudowy produkcyjnej P	9,37	0,06%	50%	46 849,50	1	70%	32 794,65
tereny zabudowy usługowej U	2,22	0,01%	25%	5 538,00	1,5	70%	5 814,90
MPZP dla terenu aktywizacji gospodarczej w Iwnie z 2003 r.							
teren aktywizacji gospodarczej AG	1,36	0,0089%	30%	4 076,10	1	70%	2 853,27
MPZP dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i działalności gospodarczej w Kostrzynie rej. ul. Kórnickiej, ul. Grunwaldzkiej i PKP z 2003r.							
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU	1,20	0,008%	25%	3 002,75	1,5	70%	3 152,89
tereny aktywizacji gospodarczej AG	2,24	0,015%	25%	5 607,00	1	70%	3 924,90
MPZP dla aktywizacji gospodarczej, położonego przy ul. Polnej w Kostrzynie z 2003r.							
teren aktywizacji gospodarczej AG	2,97	0,019%	30%	8 897,10	1	70%	6 227,97
MPZP dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej w Kostrzynie przy ulicy Cmentarnej z 2003r.							
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej M,U	0,90	0,006%	25%	2 243,00	1,5	70%	2 355,15
MPZP dla działek o nr 270/1, 103/4, 103/2 i 271/1, położonych przy drodze krajowej nr 2 w Brzeźnie z 2003r.							
tereny aktywizacji gospodarczej AG	9,28	0,061%	25%	23 188,50	1	70%	16 231,95
MPZP dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmującego działki nr 341/1 – 14 położone w Siekierkach z 2003r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	0,75	0,005%	20%	1 496,40	1,5	70%	1 571,22
MPZP dla terenu aktywizacji gospodarczej, położonego przy drodze krajowej nr 2 w Siedlcu z 2004r.							
teren aktywizacji gospodarczej AG	1,78	0,01%	40%	7 130,00	1	70%	4 991,00

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Kostrzyn	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
MPZP dla obszaru aktywizacji gospodarczej w miejscowości Glinka Duchowna z 2006r.							
teren zabudowy produkcyjnej P	1,52	0,0099%	40%	6 081,60	1	70%	4 257,12
MPZP w Gułtowach przy ulicy Kasztanowej z 2006r.							
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN,U	1,12	0,007%	20%	2 240,40	1,5	70%	2 352,42
MPZP w Tarnowie w obszarze działek o nr ewid. 49 i 50 oraz części działki o nr ewid. 45/1 z 2006r.							
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN,U	1,36	0,0089%	15%	2 043,00	1,5	70%	2 145,15
MPZP dla obszaru aktywizacji gospodarczej w Glince Duchownej, gm. Kostrzyn na terenie dz. nr 249/1 oraz części dz. nr 248/1 z 2007r.							
teren zabudowy produkcyjnej P	3,29	0,021%	30%	9 868,20	1	70%	6 907,74
MPZP w Glince Duchownej przy ulicy Krajowej, gm. Kostrzyn, dz. nr ewidencyjny 252/17, 252/19, 252/21, 252/22, 252/23 i 252/24 z 2007r.							
tereny zabudowy produkcyjnej P	2,37	0,015%	30%	7 098,60	1	70%	4 969,02
MPZP dla terenu w Glince Duchownej przy ulicy Krajowej, gm. Kostrzyn, dz. nr ewidencyjny 252/13 i 252/14 z 2007r.							
tereny zabudowy produkcyjnej P	1,35	0,009%	30%	4 035,00	1	70%	2 824,50
MPZP dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz handlowej na terenie miasta Kostrzyn, obejmującego działki nr geod. 1148, 1149, 1145, 1147/1, 1147/2, 1144/2, 1144/1,							
teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW	2,62	0,02%	40%	10 484,00	5	70%	36 694,00
teren zabudowy usługowej U	0,48	0,00%	50%	2 392,00	1	70%	1 674,40
MPZP dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie – części A-E, G z 2008 i 2009r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	44,14	0,29%	20%	88 273,60	1,5	70%	92 687,28
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U	14,87	0,10%	20%	29 748,40	1,5	70%	31 235,82
tereny zabudowy usługowej U	13,82	0,09%	20%	27 633,00	1	70%	19 343,10
MPZP dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej w Tarnowie z 2009r.							
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U	1,75	0,01%	20%	3 507,00	1,5	70%	3 682,35
MPZP dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Siekierkach Wielkich przy ul. Szkolnej z 2009r.							
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U	1,47	0,010%	20%	2 946,80	1,5	70%	3 094,14
MPZP dla terenów zabudowy mieszkaniowej w Czerlejnii przy ul. Kleszczewskiej z 2009r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	1,52	0,010%	20%	3 048,20	1,5	70%	3 200,61

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Kostrzyn	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
MPZP dla obszaru aktywizacji gospodarczej w Brzeźnie, gm. Kostrzyn, obejmującego działkę nr geod. 105/4 z 2009r.							
teren zabudowy produkcyjnej P	4,70	0,03%	30%	14 098,80	1	70%	9 869,16
MPZP dla terenów zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową w Siekierkach Wielkich przy ul. Tuleckiej, gm. Kostrzyn, obejmujący działkę nr geod. 279 z 2009r.							
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej U, MN	1,04	0,007%	30%	3 129,00	1,5	70%	3 285,45
MPZP dla terenów zabudowy usługowej z prawem zabudowy mieszkaniowej w Siekierkach Wielkich przy ul. Szkolnej, gm. Kostrzyn, obejmujący część działki nr geod. 355 z 2009r.							
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej U/MN	1,47	0,0096%	30%	4 420,20	1,5	70%	4 641,21
MPZP dla terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej w Siekierkach Wielkich przy ul. Poznańskiej, gm. Kostrzyn, obejmującego część działki nr geod. 132/25 z 2009r.							
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U	1,51	0,01%	30%	4 523,40	1,5	70%	4 749,57
MPZP dla terenu w Glince Duchownej przy ul. Krajowej z 2009r. z późn. zm.							
tereny zabudowy produkcyjnej P	2,87	0,02%	50%	14 372,00	1	70%	10 060,40
MPZP dla terenu przy ul. Mickiewicza w Kostrzynie z 2011r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	1,56	0,01%	20%	3 112,00	1,5	70%	3 267,60
MPZP dla terenu w Gułtowach, przy ul. Kasztanowej z 2011r.							
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U	0,43	0,003%	20%	864,40	1,5	70%	907,62
MPZP dla obszaru aktywizacji gospodarczej w Libartowie, gm. Kostrzyn, obejmującego działkę nr geod. 102/3 z 2012r.							
teren zabudowy produkcyjno-usługowej P/U	1,94	0,013%	50%	9 715,00	1	70%	6 800,50
MPZP dla terenu działalności gospodarczej w Siekierkach Wielkich z 2012r.							
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej U/MN	2,00	0,01%	25%	5 007,50	1,5	70%	5 257,88
tereny zabudowy produkcyjno-usługowej P/U	2,32	0,02%	40%	9 283,20	1	70%	6 498,24
MPZP dla terenu w rejonie ul. Tuleckiej w Siekierkach Wielkich z 2013r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	1,26	0,008%	15%	1 892,85	1,5	70%	1 987,49
MPZP dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rejonie ulic Dworcowej i Średzkiej w Kostrzynie z 2013r.							
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U	1,62	0,01%	20%	3 249,60	1,5	70%	3 412,08
MPZP dla terenu w Gwiazdowie z 2013r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i	0,73	0,0048%	10%	729,80	3	70%	1 532,58
MPZP dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Gwiazdowie – część E i F z 2013r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW/U	8,46	0,0553%	35%	29 620,15	3	70%	62 202,32

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Kostrzyn	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
MPZP dla terenu w Klonach z 2013r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	3,17	0,02%	15%	4 757,40	1,5	70%	4 995,27
MPZP dla terenu w miejscowości Węgierskie z 2015r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	5,56	0,04%	10%	5 564,70	1,5	70%	5 842,94
MPZP dla terenów w Gwiazdowie i Skałowie część A z 2015r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	19,44	0,13%	10%	19 435,00	1,5	70%	20 406,75
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U	0,51	0,00%	10%	508,90	1,5	70%	534,35
tereny zabudowy usługowej U	2,14	0,01%	10%	2 143,80	1,5	70%	2 250,99
MPZP w rejonie ulic Jadwigi i Leszczyńskiego w Kostrzynie 2015r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	2,15	0,01%	20%	4 295,00	1,5	70%	4 509,75
MPZP dla terenu w miejscowości Wróblewo z 2015r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	0,94	0,01%	20%	1 879,60	1,5	70%	1 973,58
MPZP dla terenu w miejscowości Tarnowo z 2015r.							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	13,26	0,09%	20%	26 520,20	1,5	70%	27 846,21
tereny zabudowy usługowej U	0,23	0,00%	20%	463,40	1,5	70%	486,57
MPZP dla terenu w Brzeźnie z 2016r.							
tereny zabudowy produkcyjno-usługowej P/U	27,68	0,18%	30%	83 051,70	1	70%	58 136,19
MPZP dla terenu aktywizacji gospodarczej w miejscowości Glinka Duchowna z 2016r.							
tereny zabudowy produkcyjno-usługowej P,U	7,57	0,05%	30%	22 716,90	1	70%	15 901,83
MPZP dla terenu w miejscowości Glinka Duchowna przy ul. Krajowej z 2016r.							
tereny zabudowy produkcyjno-usługowej P/U	2,87	0,02%	30%	8 623,20	1	70%	6 036,24

*wartość procentu powierzchni zabudowy jest uśredniona, zatem niższa niż maksymalna wartość wyznaczona w miejscowym planie

Dodatkowo do obliczenia szacunkowej ilości nowych mieszkańców przyjęto:

- 3 osoby na mieszkanie/dom;
- 50m²/1os.

Tabela nr 13. Szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych i mieszkańców, na terenach, dla których obowiązują mpzp

tereny zabudowane	powierzchnia [ha]	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]	szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych, przy założeniu 3 os./1 mieszkanie lub dom 150m ²	szacunkowa ilość nowych mieszkańców
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp				
tereny zabudowy mieszkaniowej	249,71	531979,09	3547	10640
tereny zabudowy usługowej	20,22	31433,78	-	-
tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej	162,22	326940,71	-	-

5. PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z CHŁONNOŚCIAMI TERENÓW W ISTNIEJĄCYCH STRUKTURACH PRZESTRZENNYCH GMINY ORAZ WYNIKAJĄCYCH Z MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (art.10 ust5. pkt4)

Dokonując porównania maksymalnego zapotrzebowania w skali gminy na nową zabudowę z chłonnościami terenów w istniejących strukturach przestrzennych gminy oraz obszarami wynikającymi z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art.10, ust.5, pkt 4), przeprowadzono analizy w perspektywie 10, 20 i 30 lat oraz wzięto pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę.

Do prawidłowego obliczenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną przyjęto wskaźniki wzrostu zapotrzebowania danej funkcji, uwzględniając przy tym przyrost ludności oraz przyrost powierzchni budynków mieszkalnych i budynków wykorzystywanych do działalności gospodarczej. Metoda obliczenia zapotrzebowania na poszczególne funkcje została opisana w rozdziałach 1.1-1.3.

W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 10 LAT:

Tabela nr 14a. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)	193750,00	155000,00	155000,00
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	1244127,02	164226,75	133045,05
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)	531979,09	31433,78	326940,71
PORÓWNANIE:	-1582356,11	-40660,53	-304985,76

Ujemny wynik porównania oznacza, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w perspektywie następnych 10 lat, nie ma możliwości wyznaczenia nowych obszarów pod zabudowę, poza terenami, które zostały wzięte pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Istniejące obszary inwestycyjne zlokalizowane na terenie gminy Kostrzyn są zatem wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjną na kolejne 10 lat.

W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 20 LAT:**Tabela nr 14b. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów**

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)	403000,00	310000,00	310000,00
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	1244127,02	164226,75	133045,05
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)	531979,09	31433,78	326940,71
PORÓWNANIE:	-1373106,11	114339,47	-149985,76

W perspektywie następnych 20 lat bilans już tylko częściowo pokazuje wynik ujemny porównania. Wynik negatywny dotyczy terenów zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej. Istniejące obszary inwestycyjne w gminie Kostrzyn są wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę: mieszkaniową i produkcyjną, na kolejne 20 lat. Natomiast dodatni wynik porównania w zakresie terenów zabudowy usługowej oznacza, iż istnieje możliwość wyznaczenia nowych obszarów pod zabudowę w studium pod tą funkcję, poza terenami branymi pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Wskazane w powyższej tabeli wartości powierzchni użytkowej zabudowy wyrażonej w m², wyznaczając tereny w dokumencie Studium, należy przeliczyć na powierzchnię terenu inwestycji poszczególnych terenów elementarnych, tj. uwzględnić maksymalną powierzchnię zabudowy wyznaczoną w studium oraz wskaźnik powierzchni użytkowej zastosowany na potrzeby niniejszego opracowania [powierzchnia użytkowa / wskaźnik powierzchni zabudowy użytkowej / wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy wyznaczony w Studium / liczba kondygnacji]. Zgodnie z powyższym, w perspektywie następnych 20 lat, istnieje możliwość wyznaczenia:

- 27,2237 ha nowych terenów zabudowy usługowej (114339,47 m² / 0,7 / 0,6 / 1/ 10000),

W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 30 LAT:**Tabela nr 14c. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów**

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)	604500,00	465000,00	465000,00
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	1244127,02	164226,75	133045,05
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)	531979,09	31433,78	326940,71
PORÓWNANIE:	-1171606,11	269339,47	5014,24

W perspektywie następnych 30 lat bilans nadal częściowo mamy wynik ujemny porównania. Wynik negatywny dotyczy jednak wyłącznie terenów zabudowy mieszkaniowej. Natomiast dodatni wynik porównania w zakresie terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej oznacza, iż brakuje nowych obszarów pod te funkcje. Wskazane w powyższej tabeli wartości powierzchni użytkowej zabudowy wyrażonej w m², wyznaczając tereny w dokumencie Studium, należy przeliczyć na powierzchnię terenu inwestycji poszczególnych terenów elementarnych, tj. uwzględnić maksymalną powierzchnię zabudowy wyznaczoną w studium oraz wskaźnik powierzchni użytkowej zastosowany na potrzeby niniejszego opracowania [powierzchnia użytkowa / wskaźnik powierzchni zabudowy użytkowej / wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy wyznaczony w Studium / liczba kondygnacji]. Zgodnie z powyższym, w perspektywie następnych 20 lat, istnieje możliwość wyznaczenia:

- 64,1284 ha nowych terenów zabudowy usługowej (269339,47 m² / 0,7 / 0,6 / 1/ 10000),
- 1,0233 ha nowych terenów zabudowy usługowej (5014,24 m² / 0,7 / 0,7 / 1/ 10000),

W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 30 LAT zwiększając o 30%:

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, zwiększono prognozowane wyniki o 30%. Prognozowane wyniki i porównanie obrazuje tabela 14d:

Tabela nr 14d. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)	785850,00	604500,00	604500,00
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	1244127,02	164226,75	133045,05
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)	531979,09	31433,78	326940,71
PORÓWNANIE:	-990256,11	408839,47	144514,24

W perspektywie następnych 30 lat bilans, zwiększając prognozowane wyniki o 30% wychodzi wynik dodatni porównania dla zabudowy usługowej i produkcyjnej. Oznacza on, że istnieje możliwość wyznaczenia nowych obszarów w studium poza terenami branymi pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Wskazane w powyższej tabeli wartości powierzchni użytkowej zabudowy wyrażonej w m², wyznaczając tereny w dokumencie Studium, należy przeliczyć na powierzchnię terenu inwestycji poszczególnych terenów elementarnych, tj. uwzględnić maksymalną powierzchnię zabudowy wyznaczoną w studium oraz wskaźnik powierzchni użytkowej zastosowany na potrzeby niniejszego opracowania [powierzchnia użytkowa / wskaźnik powierzchni zabudowy użytkowej / wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy wyznaczony w Studium / liczba kondygnacji]. Zgodnie z powyższym, w perspektywie następnych 20 lat, istnieje możliwość wyznaczenia:

- 97,3427 ha nowych terenów zabudowy usługowej (408839,47 m² / 0,7 / 0,6 / 1/ 10000),
- 29,4927 ha nowych terenów zabudowy usługowej (144514,24 m² / 0,7 / 0,7 / 1/ 10000),

Zapotrzebowanie na tereny pod zabudowę dotyczy terenów pod zabudowę usługową i przemysłową. Brakujące ilościowe wartości zapisane w tabeli nr 14d wyrażone są w m² powierzchni użytkowej zabudowy danej funkcji. Są to wartości szacunkowe.

Szczegółowa lokalizacja i wielkość nowych terenów inwestycyjnych powinna wynikać z wnikliwej analizy uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych gminy oraz po części odpowiadać na pojawiające się potrzeby i wnioski mieszkańców.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn istnieje kilka terenów, które nie zostały ujęte, w ramach zwartej jednostki ani nie sporządzono dla nich planów miejscowych. W ramach dalszych opracowań funkcjonalno-przestrzennych sugeruje się, aby obszary nowej zabudowy zlokalizowane poza tymi dwoma grupami, pokrywały się z terenami przeznaczonymi w obowiązującym studium pod zabudowę oraz wynikały z wydanych decyzji administracyjnych. Jeśli te tereny nie będą wystarczające dla zapotrzebowania na nową zabudowę można uruchamiać kolejne obszary.

Jednocześnie w perspektywie kolejnych 30lat, zwiększając prognozowane wyniki o 30% istniejące obszary inwestycyjne zlokalizowane na terenie gminy Kostrzyn są wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową.

6. PRAWOMOCNE DECYZJE ADMINISTRACYJNE

DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIU TERENU

Na terenie gminy Kostrzyn odnotowuje się znaczny ruch budowlany, co wynika z sytuacji społeczno-gospodarczej. Rejestry decyzji warunków zabudowy, wydanych w latach 2011-2016 zawierają łącznie 824 pozycje. Na przestrzeni lat widać zróżnicowaną ilość wydanych decyzji WZ, jednak ogólna tendencja pozostawała wzrostowa. Liczba wydanych decyzji warunków zabudowy na przestrzeni lat:

- w roku 2011 – 228 szt.
- w roku 2012 – 98 szt.
- w roku 2013 – 63 szt.
- w roku 2014 – 168 szt.
- W roku 2015 – 128 szt.
- W roku 2016 – 179 szt.

Zdecydowana większość wydawanych decyzji w okresie ostatnich lat dotyczyła zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej. W tym samym czasie w gminie wydano 257 decyzji ustalających lokalizację inwestycji celu publicznego, przy czym w poszczególnych latach liczba wydanych decyzji kształtowała się następująco:

- w roku 2011 – 42 szt.
- w roku 2012 – 47 szt.
- w roku 2013 – 24 szt.
- w roku 2014 – 36 szt.
- w roku 2015 – 40 szt.
- w roku 2015 – 68 szt.

Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy na przestrzeni lat 2011-2016 jest zróżnicowana, jednak utrzymuje się na dość wysokim poziomie, w przedziale od 63 do 179. Zdecydowana większość wydawanych decyzji w okresie ostatnich lat dotyczyła zabudowy mieszkaniowej.

7. ART.10 UST. 5 PKT 5 a i b

Obszar gminy Kostrzyn jest zaopatrzony w infrastrukturę techniczną, drogową oraz społeczną w rozwiniętych jednostkach osadniczych.

Długość całej sieci drogowej na terenie gminy Kostrzyn wynosi ok. 211 km. Najwięcej, bo ponad 119km stanowią drogi gminne, ponad 60km drogi powiatowe i wojewódzkie, natomiast drogi krajowe (DK92 i S5) stanowią ok. 32km.

Sieć wodociągowa: Gmina Kostrzyn korzysta z usług Zakładu Komunalnego w Kostrzynie. Woda pobierana jest z wód podziemnych z istniejących ujęć zlokalizowanych w:

- a) Czerlejnku (obsługiwane tereny przez to ujęcie: Czerlejko, Czerlejno, Strumiany, Libartowo, Sokolniki Klonowskie, Sokolniki Drążgowskie, Klony, Ługowiny, Węgierskie Mikuszyn),
- b) Kostrzynie (przedmiotowe ujęcie obsługuje: Kostrzyn, Gwiazdowo, Tarnowo, Glinka Szlachecka, Glinka duchowna, Skałowo, Jagodno, Buszkówiec, Iwno, Ignacewo),
- c) Siekierkach Wielkich.

Woda pitna jest doprowadzona w sposób zorganizowany do wszystkich miejscowości, a uzupełnienia w sieci wodociągowej wymagają jedynie obszary przeznaczone pod zainwestowanie. Gmina jest zwodociągowana w 100%.

Długość sieci wodociągowej na terenie gminy Kostrzyn wynosi 209,7km (stan na 31.12.2016r. wg GUS). Jednocześnie na terenie Siekierkach Wielkich została ustanowiona strefa ochronna ujęcia wody podziemnej, obejmująca wyłącznie teren ochrony bezpośredniej, w celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia w wodę przeznaczoną do spożycia i na potrzeby gospodarcze mieszkańców. Zakazy i ograniczenia wynikające ze strefy ochronnej zawarte są w przepisach odrębnych.

Tabela nr 15. Długość sieci wodociągowej w latach 2006-2016 na terenie gminy Kostrzyn

rok	długość sieci wodociągowej [km]
2006	140,7
2007	141,5
2008	155,8
2009	157,5
2010	163,4
2011	166,3
2012	167,4
2013	203,1
2014	204,2
2015	207,4
2016	209,7

Dane: Główny Urząd Statystyczny w Poznaniu

Gospodarką ściekową na terenie gminy Kostrzyn zajmuje się Zakład Komunalny. Do realizacji tego zadania Zakład dysponuje oczyszczalnią ścieków mechaniczno-biologiczną w Skąlowie, także oczyszczalniami ścieków zlokalizowanymi w Iwnie, Gułtowach, Czerlejnii i Kostrzynie (baza). Długość sieci kanalizacyjnej na terenie gminy Kostrzyn wynosi 68,8km (stan na 31.12.2016r. wg GUS).

W sołectwach Brzeźno, Czerlejko, Drzążgowo, Glinka, Jagodno, Sanniki, Siedlec, Siedleczek, Skąłowo, Sokolniki, Strumiany, Węgierskie, Wróblewo brak kanalizacji sanitarnej.

Tabela 16. Wykaz miejscowości podłączonych do sieci kanalizacji sanitarnej

Sołectwo	Długość sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej [m]	Ilość odprowadzanych ścieków [m ³ /rok]	Liczba podłączonych osób
Czerlejno	1260	10 915	325
Gułtowy	3120	25 063	850
Gwiazdowo	858	7 365	301
Iwno	4400	16 139	760
Siekierki	1525	17 333	475
Tarnowo	621	3 791	110
Trzek	717	603	16
Wiktorowo	1000	8 809	310

Tabela nr 17. Długość sieci kanalizacyjnej w latach 2006-2016 na terenie gminy Kostrzyn

rok	długość sieci kanalizacji sanitarnej [km]
2006	49,5
2007	51,2
2008	51,2
2009	52,4
2010	53,3
2011	63,5
2012	63,5
2013	63,7
2014	66,3
2015	67,8
2016	68,8

Do kanalizacji deszczowej odprowadzane są wody opadowe i roztopowe z części utwardzonych dróg na obszarze Kostrzyna, której ujście stanowią istniejące cieki wodne. Problem stanowić może miejscami zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych na działkach zabudowanych, zwłaszcza tam, gdzie panują złe warunki gruntowo-wodne, z tego względu ważne jest odpowiednie zagospodarowanie działek (odpowiednia powierzchnia biologicznie czynna terenu, niewielkie zbiorniki retencyjne).

Baza oświatowa

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego dla roku 2015, na terenie gminy Kostrzyn funkcjonowało 12 placówek wychowania przedszkolnego, w tym 7 przedszkoli, które dysponowały łącznie 540 miejscami dla dzieci. Na szkolnictwo podstawowe natomiast składało się 6 szkół podstawowych oraz 6 gimnazjów, z czego 5 funkcjonowało jako zespoły szkół. Po reformie edukacji od września 2017r. na terenie gminy Kostrzyn będzie działać 7 szkół podstawowych.

- Szkoła Podstawowa nr 1 im. Ewarysta Estkowskiego w Kostrzynie,
- Szkoła Podstawowa nr 2 im. Rady Europy w Kostrzynie,
- Szkoła Podstawowa im. Jana Brzechwy w Brzeźnie
- Szkoła Podstawowa im. Wincentego Witosa w Czerlejnie
- Szkoła Podstawowa im. Arkadego Fiedlera w Gułtowach
- Szkoła Podstawowa im. Mikołaja Kopernika w Iwnie
- Szkoła Podstawowa im. Pauliny i Augusta Wilkońskich w Siekierkach Wielkich

W zakresie publicznego szkolnictwa średniego na terenie gminy nie funkcjonują takie jednostki. Najbliżej położone placówki znajdują się w Poznaniu.

Na terenie gminy Kostrzyn w zakresie kultury funkcjonuje Miejsko-Gminny Ośrodek Kultury, z siedzibą przy ul. Poznańskiej 33 w Kostrzynie. Miejsko-Gminny Ośrodek Kultury jest organizatorem szeregu imprez, część odbywa się cyklicznie, ciesząc się ogromną popularnością wśród mieszkańców gminy. Obecnie M-GOK oferuje mieszkańcom wiele wydarzeń, umożliwiających realizację własnych zainteresowań, pasji, a także uczestniczenia w różnego rodzaju formach aktywności kulturalnej i artystycznej.

W ramach Miejsko-Gminnego Ośrodka Kultury funkcjonuje Izba Muzealna Ziemi Kostrzyńskiej. Gromadzone są w niej zbiory związane z historią Kostrzyna i okolic.

Na terenie Kostrzyna działalność prowadzi także Biblioteka Publiczna Miasta i Gminy Kostrzyn, która podzielona jest na wypożyczalnię dla dorosłych, oddział dla dzieci, czytelnię oraz księgarnię. Biblioteka ta posiada swoje filie na terenie gminy Kostrzyn, w miejscowościach: Czerlejno, Gułtowy, Iwno, Siekierki.

W zakresie podstawowej opieki zdrowotnej na terenie gminy Kostrzyn funkcjonują:

- Przychodnia Zespołu Lekarza Rodzinnego „SANUS”,
- Pielęgniarski Ośrodek Medycyny Środowiskowo-Rodzinnej „ALMA”,
- Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna w Swarzędzu, Filia w Kostrzynie,
- Przychodnia Lekarska KA-MED.

Wszystkie wymienione placówki zlokalizowane są w miejscowości Kostrzyn, co jest podyktowane jej dominującą rolą jako centralnego ośrodka usługowego. Najbliżej położone szpitale znajdują się w Poznaniu. Na obszarze gminy Kostrzyn funkcjonuje obecnie 7 aptek.

Reasumując, na dzień opracowania bilansu infrastruktura społeczna, czyli m.in.: baza oświatowa i opieka zdrowotna jest wystarczająca. Z uwagi na bliskość Poznania należy przyjąć, że część mieszkańców (szczególnie z obrębów Skałowo, Siekierki, Gwiazdowo, Trzek) będzie korzystać z oferty medycznej i oświatowej na terenie Poznania. Niemniej jednak w ramach nowych inwestycji oraz potencjalnego przyrostu liczby mieszkańców będzie istniała konieczność rozbudowania przedszkoli, gdyż często oświatę na poziomie podstawowym i średnim w gminach aglomeracyjnych zapewnia miasto centralne (tut. Poznań). Zakładając aktualny wzrost ludności na poziomie ok. 155 os/rok oraz fakt, że dzieci do 6 roku życia stanowią ok. 8-10% ludności gminy Kostrzyn, co roku będzie przybywać ok. 12-16 dzieci w wieku przedszkolnym. Zatem w perspektywie 30 lat nastąpi potrzeba wybudowania przynajmniej jednego dodatkowego przedszkola i żłobka.

W zakresie poprawy infrastruktury komunikacyjnej planowana jest rozbudowa połączeń drogowych pomiędzy miejscowościami, budowa dróg gminnych, osiedlowych oraz chodników.

W Strategii Rozwoju Gminy Kostrzyn na lata 2015-2022 zakłada się m.in. rozbudowę dróg w poszczególnych jednostkach osadniczych oraz zwiększenie bezpieczeństwa na drogach poprzez przebudowę niebezpiecznych miejsc oraz budowę spójnego systemu dróg rowerowych.

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej Strategia Rozwoju... wskazuje na kontynuację budowy i modernizacji sieci kanalizacji sanitarnej oraz oczyszczalni ścieków. Dla poprawy komfortu życia mieszkańców oraz w celu przygotowania terenów inwestycyjnych, niezbędna jest rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, w szczególności na terenach przeznaczonych do zagospodarowania. W ramach infrastruktury społecznej planowane są inwestycje związane z funkcją szkolną i przedszkolną, między innymi: zwiększenie ilości jednostek przedszkolnych, dopasowanie wielkości budynków oświaty do potrzeb wynikających z wyżu demograficznego oraz licznego napływu nowych, młodych mieszkańców z Poznania, a także modernizacja i doposażenie istniejących szkół. Planowana jest również poprawa warunków wypoczynku i rekreacji, szczególnie dotycząca obszarów wiejskich, przykładowo: doposażenie istniejących obiektów sportowych w szatnie i toalety, zwiększenie ilości imprez sportowych, budowa nowych obiektów służących wypoczynkowi i rekreacji.

Potrzeby infrastrukturalne są w gminie wykonywane na bieżąco. Z uwagi na częste zmiany Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Kostrzyn na lata 2018-2027 nie można precyzyjnie określić kwot przeznaczanych na budowę i modernizacji sieci infrastruktury technicznej, w tym budowę dróg. Zakłada się etapowanie prac, tak jak to ma miejsce dotychczas – realizacja danych inwestycji jest uzależniona od intensyfikacji ruchu budowlanego na danym terenie.

Na powyższe inwestycje przeznaczone są przede wszystkim wydatki z budżetu gminy oraz środki pochodzące ze źródeł zewnętrznych m.in. z budżetu Unii Europejskiej, a także środki pochodzące ze źródeł zagranicznych. Wsparcie stanowią dotacje i pożyczki z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych i innych środków zewnętrznych.

8. ART.10 UST. 6

W przypadku gminy Kostrzyn potrzeby inwestycyjne, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze

funkcjonalno-przestrzennej w granicach gminy oraz przeznaczonych w miejscowych planach i poza nimi, nie przekraczają możliwości finansowania gminy. Obszar zwartej zabudowy wyznaczono w dużej mierze w oparciu o istniejące połączenia komunikacyjne, przez co w pierwszych latach ewentualnej intensyfikacji zabudowy, infrastruktura istniejąca jest wystarczająca i nie powinna przekroczyć możliwości finansowania przez gminę budowy sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej i społecznej.

Wszystkie działania dotyczące budowy nowych dróg i infrastruktury towarzyszącej odbywać się będą etapowo. Analizując Wieloletnią Prognozę Finansową (WPF) Gminy Kostrzyn na lata 2018-2027 można wywnioskować, że takie działania są wystarczające. Niemniej jednak zauważyć należy, iż częste zmiany w WPF skutkują brakiem możliwości zaplanowania finansowania infrastruktury technicznej z odpowiednim wyprzedzeniem.

Analizując tendencje budowlane z ostatnich 5 lat, wnioskować można, że gmina jest przygotowana na rozwój nowych terenów inwestycyjnych prowadzony w sposób sukcesywny, zachowując etapowość działań.

9. PODSUMOWANIE

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowano w oparciu o art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 poz. 1945). Nakaz jego wykonania został nałożony z dniem wejścia w życie tj. 18 listopada 2015r. ustawy o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 poz. 1777). Szczegółowy zakres i zasady sporządzania bilansu określa powyższa ustawa.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie kolejno przedstawia zapotrzebowanie na nową zabudowę na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy itd., a także szacuje chłonność tych terenów, w tym obszarów o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej oraz pozostałych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Następnie porównuje maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę z wynikiem szacunkowej chłonności terenów położonych w gminie Kostrzyn w zwartej strukturze oraz w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Do opracowania bilansu wykorzystano przede wszystkim dane z GUSu i z Urzędu Miejskiego w Kostrzynie.

Prognozując zapotrzebowanie na nową zabudowę, wzięto pod uwagę perspektywę na kolejne 10, 20 i 30 lat oraz dodatkowo niepewność procesów rozwojowych wyrażoną możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30% (zgodnie z art. 10 ust 7 uopizp). Poprzez takie podejście uzyskano cztery wyniki bilansu w zależności od przyjętej perspektywy czasowej.

W perspektywie następnych 10 lat, wychodzący ujemny wynik porównania oznacza, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma możliwości wyznaczenia nowych obszarów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, poza terenami branymi pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Istniejące obszary inwestycyjne w gminie Kostrzyn są wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę: mieszkaniową, usługową i produkcyjną na kolejne 10 lat.

Kolejna symulacja na 20 pokazała, że brakować będzie terenów do realizacji prognozowanych funkcji usługowych.

Natomiast dla perspektywy 30 letniej i zwiększonej o 30% od prognozowanych wyników, porównanie zapotrzebowania gminy na poszczególne funkcje zabudowy tj. zabudowy mieszkaniowej, usługowej, i produkcyjnej z obowiązującymi rezerwami terenowymi wyznaczonymi zgodnie z ustawą o pizp pokazało, że terenów inwestycyjnych będzie brakować w zakresie funkcji usługowej i produkcyjnej. W związku z powyższym istnieć będzie możliwość wyznaczenia nowych obszarów w studium poza terenami branymi pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących planistycznych dokumentów.

Brakujące ilościowe wartości, zapisane w tabeli nr 14d, są wyrażone w m² powierzchni użytkowej zabudowy danej funkcji. Są to wartości szacunkowe:

- dla zabudowy usługowej – ok. 408 839 m²;
- dla zabudowy przemysłowej – ok. 144 514 m²;

Zgodnie z powyższymi wyliczeniami, na terenie gminy Kostrzyn na najbliższe 30 lat, uwzględniające niepewność procesów rozwojowych, można wyznaczyć:

- 97,3427 ha nowych terenów zabudowy usługowej znajdujących się poza wyznaczoną zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną,
- 29,4927 ha nowych terenów zabudowy produkcyjnej znajdujących się poza wyznaczoną zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną.

Jednocześnie prognozy demograficzne na najbliższe 30 lat, uwzględniające niepewność procesów rozwojowych, pokazały, że w gminie Kostrzyn przybędzie nieco ponad 6000 mieszkańców, co przekłada się na zapotrzebowanie na poziomie ok. 785 850m² powierzchni użytkowej nowych mieszkań. Rezerwy terenowe, odzwierciedlone w istniejącej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej są wystarczające na takie zapotrzebowanie. W związku z tym nie ma przesłanek, aby wyznaczać nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową.

Do opracowywanego bilansu sporządzono załącznik graficzny przedstawiający obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę wynikające z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Na załączniku widać, że wyznaczony obszar przedstawia głównie zwarte jednostki osadnicze, jednakże pokazane są też istniejące tereny zagospodarowane oraz tereny, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W procesie delimitacji obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oprócz istniejącej zabudowy brano pod uwagę występujący ruch budowlany na tych terenach, tendencje rozwoju oraz zainteresowanie potencjalnych Inwestorów. W związku z tym w projekcie Studium wyznaczono dodatkowe rezerwy terenów przy głównych trasach komunikacyjnych – istniejących i projektowanych. Zabieg ten jest świadomym zabezpieczeniem terenów pod funkcje uciążliwe. Jednocześnie bilans w perspektywie 30lat (i zwiększonych o 30%) wykazuje zapotrzebowanie na tereny związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Argumentem przeważającym za wprowadzeniem dodatkowych terenów o takiej funkcji, jest planowana na terenie gminy Kostrzyn Północno-Wschodnia Obwodnica Aglomeracji Poznańskiej, dzięki której grunty inwestycyjne w gminie Kostrzyn staną się jeszcze bardziej pożądane.

Należy założyć, że przy realizacji terenów przemysłowych, magazynowych i usługowych wzrośnie zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe. Zważając na tendencje rozwojowe miejscowości gminy Kostrzyn, najbardziej predestynowane są: miasto Kostrzyn, Siekierki Wielkie, oraz Gwiazdowo. Uwzględniając przy tym tempo rozwoju infrastruktury technicznej w tych miejscowościach, zakwalifikowanie zwiększonego obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w tych miejscowościach wydaje się być zasadne.

Należy pamiętać, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, to dokument dalekosiężny, określający w sposób ogólny politykę przestrzenną i lokalne zasady zagospodarowania. Zatem niemożliwym jest wskazanie dokładnych lokalizacji terenów inwestycyjnych. Jednocześnie w projekcie Studium należy uwzględniać istniejące i przyszłe uwarunkowania determinujące lokalizację potencjalnych terenów o funkcji produkcyjnej i usługowej. Na terenie gminy Kostrzyn tymi uwarunkowaniami są droga krajowa nr 92, droga ekspresowa S5 oraz planowana Północno-Wschodnia Obwodnica Aglomeracji Poznańskiej.

Wyznaczając w ten sposób obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zachowano ciągłość polityki przestrzennej gminy. Należy również pamiętać, że na terenie gminy Kostrzyn obowiązywał miejscowy plan ogólny gminy, który stracił swoją ważność, jednakże konsekwencje prawne jego istnienia są nadal. Jeśli te tereny nie odpowiedzą na zapotrzebowanie na nową zabudowę należy uruchamiać kolejne. Decyzje, które tereny powinny być brane pod uwagę jako pierwsze, należy podjąć analizując ich dostępność względem istniejącej infrastruktury drogowej, technicznej i społecznej. Jednakże należy pamiętać, iż szczegółowa lokalizacja i wielkość nowych terenów inwestycyjnych powinna wynikać ze szczegółowej analizy uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych gminy oraz po części odpowiadać na pojawiające się potrzeby i wnioski mieszkańców i inwestorów.

Niewątpliwie tereny znajdujące się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej powinny zostać objęte w pierwszej kolejności miejscowymi planami

zagospodarowania przestrzennego o charakterze ochronnym, które w prawnie wiążący sposób wyłącza te tereny z zabudowy, pozwalając na realizację polityki przestrzennej gminy, bez większych skutków finansowych dla gminy.