

**UCHWAŁA NR XVIII/168/2025**  
**Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn**  
**z dnia 29 września 2025 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Słowackiego w Glince Duchownej, gm. Kostrzyn.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1688 ze zm.) Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Słowackiego w Glince Duchownej, gm. Kostrzyn, zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn, uchwalonego uchwałą Nr XXIV/208/2020 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 10 września 2020 r. z późn. zm.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego i lokali użytkowych o powierzchni całkowitej powyżej 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 2) budynku towarzyszącym – należy przez to rozumieć garaż, budynek gospodarczy lub budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 3) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynków i wiat;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 60 % długości ściany elewacji frontowej budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków towarzyszących i wiat;
- 6) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 70 % ogólnej powierzchni ogrodzenia, z wyłączeniem żywopłotów;

- 7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 8) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi z zakresu administracji, oświaty, kultury, opieki zdrowotnej, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>, gastronomii, urody, sportu i rekreacji oraz pracownice artystyczne, biura projektowe oraz praktyki prawnicze.

§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami 1MNW i 2MNW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami 1MNW-U i 2MNW-U;
- 3) teren usług, oznaczony symbolem U;
- 4) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem IE;
- 5) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR i 2KR.

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

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg;
- 2) zakaz lokalizacji budynków i wiat o konstrukcji stalowej, pokryciu ścian i wypełnieniu ścian z blachy oraz budynków i wiat wykonanych z betonowych przęseł ogrodzeniowych;
- 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, z wyłączeniem pkt 8;
- 4) nakaz lokalizacji budynków i wiat w obszarze ograniczonym przez ustalone linie zabudowy, z dopuszczeniem wysunięcia poza te linie na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni lub urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, o ile nie przekraczają linii rozgraniczających tereny;
- 5) nakaz zastosowania materiałów elewacyjnych budynków w odcieniach koloru białego, beżowego, szarego lub w naturalnych kolorach użytych materiałów tradycyjnych, takich jak: cegła, kamień, klinkier, drewno, stal lub szkło;
- 6) nakaz zastosowania dla dachów skośnych dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy i materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasterczonym, brązowym lub grafitowym;
- 7) dopuszczenie na terenach MNW, MNW-U i U lokalizacji dojazdów, urządzeń wodnych, budowli związanych z retencjonowaniem wody, obiektów małej architektury oraz budowy, przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 8) dopuszczenie lokalizacji szyldów, umieszczanych na budynkach na kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu, o powierzchni pojedynczego szyldu nie większej niż:
  - a) 1 m<sup>2</sup> na terenie U,
  - b) 0,4 m<sup>2</sup> na terenach MNW-U,
  - c) 0,2 m<sup>2</sup> na terenach MNW,z wyłączeniem szyldów wykorzystujących ekrany plazmowe lub typu LED oraz wyświetlających ruchome obrazy;
- 9) dopuszczenie lokalizacji na terenie U tablic informacyjnych o wysokości do 2,5 m i łącznej powierzchni na jednej działce do 5 m<sup>2</sup>.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- 2) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) na terenach MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenach MNW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wyznacza się tereny ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych nr AZP 52-30/19 i AZP 52-30/20, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, w granicach których określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg KDL i KR, z uwzględnieniem przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków towarzyszących oraz wiat;
- 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - b) jednego budynku towarzyszącego,
  - c) jednej wiaty;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,5;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,55;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych nie więcej niż 9 m,
  - b) budynków towarzyszących nie więcej niż 6 m dla budynków z dachem skośnym i nie więcej niż 4 m dla budynków z dachem płaskim,
  - c) wiat nie więcej niż 4 m,
  - d) innych budowli nie więcej niż 15 m;
- 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 30 % powierzchni całkowitej dachu;
- 8) dla budynków towarzyszących dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 9) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca garażowe;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługowa – usługi podstawowe;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych, budynków towarzyszących oraz wiat;
- 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
  - a) maksymalnie dwóch budynków: mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego, albo jednego budynku mieszkalno-usługowego,
  - b) jednego budynku towarzyszącego,
  - c) jednej wiaty;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,5;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,55;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nie więcej niż 9 m,
  - b) budynków towarzyszących nie więcej niż 6 m dla budynków z dachem skośnym i nie więcej niż 4 m dla budynków z dachem płaskim,
  - c) wiat nie więcej niż 4 m,
  - d) innych budowli nie więcej niż 15 m;
- 8) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 30 % powierzchni całkowitej dachu;
- 9) dla budynków usługowych i budynków towarzyszących dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 10) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, wliczając w to miejsca garażowe;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa – usługi podstawowe;
- 2) lokalizację budynków usługowych, garaży oraz wiat;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,6;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,55;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budynków usługowych nie więcej niż 9 m,
  - b) garaży nie więcej niż 6 m dla budynków z dachem skośnym i nie więcej niż 4 m dla budynków z dachem płaskim,
  - c) wiat nie więcej niż 4 m,
  - d) innych budowli nie więcej niż 15 m;
- 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° lub płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 8) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego, wliczając w to miejsca garażowe;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1000 m<sup>2</sup>.  
4. Dla terenu IE ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów oraz urządzeń wodnych;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,8;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05;
- 6) dowolne formy dachów;
- 7) wysokość budynków i budowli nie więcej niż 5 m.

5. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek określone w § 8 ust. 1–3 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia w granicach głównych zbiorników wód podziemnych nr 143 – Subzbiornik Inowrocław-Gnieszno oraz nr 144 – Dolina Kopalna Wielkopolska, określonych w § 12 pkt 2, 4–6.

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

- 1) minimalną szerokość frontu działki: 20 m;
  - 2) minimalną powierzchnię działki: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych od 45° do 135°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
3. Parametry działek określone w ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) nakaz zachowania dla elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV, do czasu ich skablowania lub usunięcia, pasa ochrony funkcyjnej wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości 7 m od osi linii w obie strony;
- 2) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu istniejącego systemu melioracji wodnych w celu zachowania jego drożności i przepustowości oraz zapobiegania naruszenia interesów osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami melioracji wodnych.

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:

- a) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
  - b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR i 2KR, o szerokościach i parametrach zgodnych z rysunkiem planu,
  - c) dopuszczenie na terenach KDL i KR lokalizacji urządzeń wodnych oraz budowy, przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej,
  - d) obsługę komunikacyjną terenów:
    - 1MNW z terenu 1KR i drogi lokalnej KDL,
    - 2MNW z terenu 2KR,
    - 1MNW-U, 2MNW-U i U z terenu 2KR i drogi lokalnej KDL,
    - IE z drogi lokalnej KDL,
  - e) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
  - 5) zakaz lokalizacji indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;
  - 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, nakaz stosowania ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
  - 9) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
  - 10) zasilanie w gaz z sieci gazowej oraz zbiorników na gaz płynny;
  - 11) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 2) ustalenia planu dotyczące obiektów małej architektury, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miejską Gminy Kostrzyn uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kostrzyn.

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

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR XVIII/168/2025**  
**Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn**  
**z dnia 29 września 2025 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Słowackiego w Glince Duchownej, gm. Kostrzyn.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Słowackiego w Glince Duchownej, gm. Kostrzyn., opracowany został w oparciu o uchwałę nr LXIV/575/2023 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 11 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Słowackiego w Glince Duchownej, gm. Kostrzyn.

Teren przedmiotowego planu położony jest w gminie Kostrzyn, w obrębie wsi Glinka Duchowna, przy ul. Słowackiego – działki o nr ewid. 90/1, 91/1 oraz fragment działki o nr ewid. 89 (droga gminna klasy lokalnej nr 328959P). Obszar objęty opracowaniem planu zajmuje powierzchnię ok. 6,3 ha.

Przewiduje się zgodność rozwiązań przyjętych w planie z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn, które wskazuje te tereny jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – ekstensywnej MN2. Zgodnie Studium funkcja wiodąca na terenach MN2 to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę, a funkcja uzupełniająca to zabudowa mieszkaniowa socjalna, zabudowa zagrodowa, usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, budynki zamieszkania zbiorowego, usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzona, place gier i zabaw, parkingi.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1688):

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

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

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zaproponowanie podziału funkcjonalnego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko

- oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uwzględnienie wniosków właściwego konserwatora zabytków oraz zawarcie odpowiednich zapisów w projekcie uchwały;
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w projekcie uchwały;
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej;
  - 7) prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do miejscowego planu;
  - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
  - 9) potrzeby interesu publicznego poprzez określenie możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego;
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz szczegółowych ustaleń dotyczących możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, będących celami publicznymi;
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
  - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
  - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

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

Udział społeczeństwa z pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112). Podczas procedury planistycznej zachowano przejrzystość i jawność procedury planistycznej, podczas całej procedury udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć. Umożliwiono składanie wniosków i uwag również za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Plan szczegółowo określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej. W planie wyznaczono lokalizację

zabudowy na terenach, które posiadają możliwości zaopatrzenia w wodę z instalacji gminnych służących zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę. Dodatkowo przewiduje się ewentualną rozbudowę sieci wodociągowej, a w dalszej przyszłości budowę sieci kanalizacji sanitarnej.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ wziął pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego.

Przy lokalizacji nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Plan wprowadza nowe tereny charakteryzujące się niską transportochłonnością. Teren objęty opracowaniem obejmuje fragment istniejącej drogi publicznej. W sąsiedztwie obszaru opracowania planu, w odległości ok. 380 m, zlokalizowany jest przystanek autobusowej komunikacji gminnej. Zaproponowane rozwiązania przestrzenne ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Podstawowy szkielet układu komunikacyjnego stanowi istniejąca droga publiczna, kategorii gminnej, klasy lokalnej. Jednocześnie plan wyznacza tereny nowych dróg wewnętrznych. Nowa zabudowa została zaplanowana na obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej wsi Glinka Duchowna. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie zabudowy o ściśle określonej funkcji, gabarytach i zasadach zagospodarowania przestrzennego jest jedynym narzędziem dla ochrony ładu przestrzennego.

W dniu 30 września 2021 r. Rada Miejska Gminy Kostrzyn podjęła uchwałę Nr XXXVIII/343/2021 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Po zapoznaniu się z przedstawionymi przez Burmistrza Gminy Kostrzyn wynikami Oceny aktualności Rada stwierdziła, że obowiązujące Studium jest aktualne. Ponadto stwierdzono, że obowiązujące plany miejscowe pokrywają jedynie część gminy Kostrzyn i należy podjąć działania zmierzające do uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy.

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

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

Ogłoszenie/obwieszczenie Burmistrza Gminy Kostrzyn o przystąpieniu do opracowania planu ukazały się w dniu 20 grudnia 2023 r. w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Kostrzyn wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do 19 stycznia 2024 r. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 18 grudnia 2023 r. poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków do planu.

W ustalonych terminach wpłynęły wnioski od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu oraz od osób prywatnych.

Kolejno sporządzony został projekt planu miejscowego, rozpatrujący wnioski złożone do planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 2 lipca 2024 r. został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 lipca 2025 r. do 21 sierpnia 2025 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 5 września 2025 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została wyznaczona na dzień 12 sierpnia 2025 r.

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

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

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.