



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 22 czerwca 2023 r.

Poz. 6290

### UCHWAŁA NR LXV/593/2023 RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN

z dnia 15 czerwca 2023 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Mickiewicza w Kostrzynie, gm. Kostrzyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Mickiewicza w Kostrzynie, gm. Kostrzyn, zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn, uchwalonego uchwałą Nr XXIV/208/2020 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 10 września 2020 roku.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

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

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek w którym dopuszcza się wydzielanie jednego lokalu mieszkalnego i lokali użytkowych o powierzchni całkowitej powyżej 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 3) budynku towarzyszącym – należy przez to rozumieć garaż, budynek gospodarczy lub budynek gospodarczo-garażowy;
- 4) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, tarasów i schodów zewnętrznych;

- 6) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 70 % ogólnej powierzchni ogrodzenia, z wyłączeniem żywopłotów;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MN/U;
- 2) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem ZI;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW.

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

- 1) zakaz budowy, od strony dróg, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków i wiat o konstrukcji stalowej, pokryciu i wypełnieniu ścian z blachy oraz budynków i wiat wykonanych z betonowych przęseł ogrodzeniowych;
- 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, z wyłączeniem pkt. 7;
- 4) nakaz lokalizacji budynków i wiat w obszarze ograniczonym przez ustalone linie zabudowy;
- 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 ceglasterowym, brązowym lub grafitowym;
- 7) dopuszczenie lokalizacji szyldów, z wyłączeniem szyldów wykorzystujących ekrany plazmowe lub typu LED oraz wyświetlających ruchome obrazy, o łącznej powierzchni na jednej działce nie większej niż 2 m<sup>2</sup>, umieszczanych na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania na terenie MN/U dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

**§ 7.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

**§ 8.1.** Dla terenu MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych, budynków towarzyszących oraz wiat;
- 2) 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;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy lub 1,5 m od granicy działki z działką o nr ewid. 65;

- 4) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów, urządzeń wodnych, obiektów małej architektury oraz budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 50 % powierzchni działki;
- 8) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 9) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nie więcej niż 9,0 m dla budynków z dachem skośnym i nie więcej niż 7,0 m dla budynków z dachem płaskim;
- 10) wysokość budynków towarzyszących nie więcej niż 6,0 m dla budynków z dachem skośnym i nie więcej niż 4,0 m dla budynków z dachem płaskim;
- 11) wysokość wiat nie więcej niż 4,0 m;
- 12) 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;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m<sup>2</sup>, przy czym powierzchnia ta nie dotyczy działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

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

- 1) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt. 3;
- 2) nakaz wprowadzenia wielogatunkowych nasadzeń zieleni wysokiej, krzewów oraz zieleni niskiej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90 % powierzchni działki.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia w granicach głównych zbiorników wód podziemnych nr 143 – Subzbiornik Inowrocław-Gniezno oraz nr 144 – Dolina Kopalna Wielkopolska, określonych w § 12 pkt 2, 4 i 5.

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem na terenie MN/U:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 12,5 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki 700 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 60° do 120°.

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 nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami melioracyjnymi.

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
  - a) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW, o szerokości 6,5 m, zakończony placem do zawracania o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu,
  - b) obsługę komunikacyjną jednym zjazdem z drogi powiatowej nr 2409P, będącej poza obszarem objętym planem, przez drogę wewnętrzną KDW,
  - c) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, o ile wynika to z przepisów odrębnych;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych i ścieków komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci, dopuszczenie stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, nakaz stosowania ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji;
- 8) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 9) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 10) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

2. Ustalenia § 4 pkt 1, 3 i 7 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

**§ 15.** Traci moc Uchwała Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr VI/34/99 z dnia 9 lutego 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działalności gospodarczej przy ul. Mickiewicza w Kostrzynie (Dz. Urz. Woj. Wielk. Nr 8, poz. 137).

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

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn  
(-) Grzegorz Banaszak

**Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Mickiewicza w Kostrzynie, gm. Kostrzyn**

skala 1:1000



Załącznik nr 1  
do uchwały nr LXV/593/2023 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 15 czerwca 2023 r.  
opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia ..... r. poz. ....

Oznaczenia:

- granica terenu objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- KDW - teren drogi wewnętrznej
- ZI - teren zieleni izolacyjnej
- proponowane linie podziału działki

Teren objęty planem położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 143 - Subzbiornik Inowrocław-Gniezno oraz nr 144 - Dolina Kopalna Wielkopolska

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn skala 1:10000



- granica obszaru objętego planem
- MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - ekstensywnej

**Załącznik 2**  
**DO UCHWAŁY NR LXV/593/2023**  
**Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn**  
**z dnia 15 czerwca 2023**

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Mickiewicza w Kostrzynie, gm. Kostrzyn, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 marca 2023 r. do 20 kwietnia 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 3 kwietnia 2023 r. o godzinie 16.30 w Sali sesyjnej Urzędu Miejskiego w Kostrzynie. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 8 maja 2023 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Miejska Gminy Kostrzyn nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

**Załącznik 3**  
**DO UCHWAŁY NR LXV/593/2023**  
**Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn**  
**z dnia 15 czerwca 2023 r.**

**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.**

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) Rada Miejska Gminy Kostrzyn rozstrzyga, co następuje:

- § 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
  3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych.
  4. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Kostrzyn.
  5. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Kostrzyn.
  6. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.
- § 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie będzie odbywać się poprzez: wydatki z budżetu gminy; współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych oraz innych środków zewnętrznych oraz udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr LXV/593/2023  
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn  
z dnia 15 czerwca 2023 r.

Zalacznik4.xml