



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 10 lipca 2025 r.

Poz. 5606

UCHWAŁA NR XVI/144/2025 RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN

z dnia 30 czerwca 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 ze zm.) Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w Glince Duchownej w rejonie ul. Krajowej, gm. Kostrzyn, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn (Uchwała Nr XXIV/208/2020 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 10 września 2020 r. ze zm.).

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w Glince Duchownej w rejonie ul. Krajowej, gm. Kostrzyn" w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków;

- 2) **powierzchni całkowitej zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 3) **strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego** – należy przez to rozumieć obszar wokół rurociągów naftowych dalekosieżnych DN 500 i DN 800 wyznaczony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 24 lipca 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, bazy i stacje gazu płynnego, rurociągi przesyłowe dalekosieżne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2023 r. poz. 1707)

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

- 1) teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem: **1U-P**;
- 2) teren komunikacji drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem: **1KDD**.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację dojazdów;
 - b) lokalizację budynków, w tym stacji transformatorowych, w odległości minimum 20,0 m od osi rurociągów naftowych.

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

- 1) ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, z uwzględnieniem ust. 2 lit. a,
 - b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - c) zakaz lokalizacji inwestycji, których uciążliwości wykraczają poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - d) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej,
 - e) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) realizację kondygnacji podziemnych,
 - c) lokalizację budowli hydrotechnicznych i urządzeń melioracji wodnej.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem KDD.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 4000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) strefę ochronną od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV o szerokości po 7,0 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu, do czasu ich skablowania;
- 3) strefę bezpieczeństwa od rurociągu naftowego DN500 o szerokości 16,0 m, tj. po 8,0 m od osi rurociągu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) strefę bezpieczeństwa od rurociągu naftowego DN800 o szerokości 20,0 m, tj. po 10,0 m od osi rurociągu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) strefa bezpieczeństwa, o której mowa w pkt 4 i 5, powinna być użytkowana zgodnie z pierwotnym przeznaczeniem, tj. rolniczo, pas zieleni. Strefa powinna być wolna od wszelkiego rodzaju budowli, ogrodzeń, parkingów, składów materiałów itp. Nie należy sadzić pojedynczych drzew w odległości mniejszej niż 5,0 m od rurociągów naftowych. Nowo wydzielane działki budowlane winny znajdować się poza strefą bezpieczeństwa rurociągów naftowych;
- 6) uwzględnienie strefy ochronnej od instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW.

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

- 1) droga publiczna klasy dojazdowej - KDD;
- 2) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, dróg rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych, znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami;
- 5) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej typu biura, urzędy, banki, kancelarie, warsztaty itp,
 - b) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 50 m² powierzchni sprzedaży w zabudowie usługowej – usług handlu,
 - c) 20 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1 obiekt/miejsce zgromadzeń typu kościoły, hale sportowe i wystawiennicze, place z prawem organizacji imprez masowych, itp.,
 - d) 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 50m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej typu hotel, pensjonat, domczasowy, innym obiekcie turystycznym lub zamieszkania zbiorowego,
 - e) 30 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych osób na terenach zabudowy produkcyjno-magazynowej,
 - f) dla zabudowy wymagającej obsługi samochodami ciężarowymi, lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w lit. a-e;
- 6) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 5 i 6 na wyznaczonych do tego celu miejscach: na parkingach naziemnych zewnętrznych, na parkingach kubaturowych naziemnych i podziemnych oraz w garażach, w tym garażach wolnostojących lub wydzielonych halach garażowych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się lokalizacji skrzynek rozdzielczych (energetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych itp.) w trójkątach widoczności na skrzyżowaniach dróg i włączeniach do dróg publicznych,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, przy czym do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- d) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu do kanalizacji sanitarnej lub do przyzakładowych oczyszczalni ścieków, przy czym do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w ramach terenu do gruntu, do zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych, istniejących naturalnych cieków i rowów zlokalizowanych poza terenem opracowania, z zachowaniem przepisów odrębnych lub do kanalizacji deszczowej,
- f) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
- g) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) zaopatrzenie w ciepło: z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi, lub z indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi, przy czym dla terenu U-P dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki, w tym o mocy przekraczającej 100 kW.
- j) zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem terenu U-P, dla którego dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki, w tym o mocy przekraczającej 100 kW,
- k) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej nie wskazuje się minimalnej powierzchni działki budowlanej,
- l) w przypadku lokalizacji przepompowni ścieków, nie wskazuje się minimalnej powierzchni działki budowlanej;

2) dopuszcza się:

- a) prowadzenie robót budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej,
- b) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę, wolno stojących lub słupowych na terenach innych niż wyznaczonych na rysunku planu.

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

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

- 1) dla terenu U-P- 5%,

2) dla terenu KDD – 0,01%.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

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

1) ustala się:

- a) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej w zabudowie wolnostojącej, z zastrzeżeniem §11 pkt 3-5,
- b) zakaz lokalizacji nowych inwestycji w zakresie składowania odpadów, utylizacji odpadów, segregacji odpadów,
- c) zakaz lokalizacji usług, dla których istnieje nakaz zapewnienia odpowiedniego komfortu akustycznego w środowisku i zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 10% powierzchni działki budowlanej,
- g) intensywność zabudowy: minimalna – 0,3, maksymalna – 3,5,
- h) wysokość: nie więcej niż 20,0 m,
- i) geometrię połaci dachowych:
 - dowolną geometrię połaci dachowych, jednak w przypadku stosowania dachów stromych w budynkach halowych ustala się kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 20°,
 - ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść,
- j) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 4000 m², za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- k) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 5-7;
- l) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 4.

2) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, przy czym wyłącznie poza strefami bezpieczeństwa od rurociągów naftowych.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD**:

1) ustala się:

- a) teren dróg publicznych – klasy dojazdowej;
- b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację:

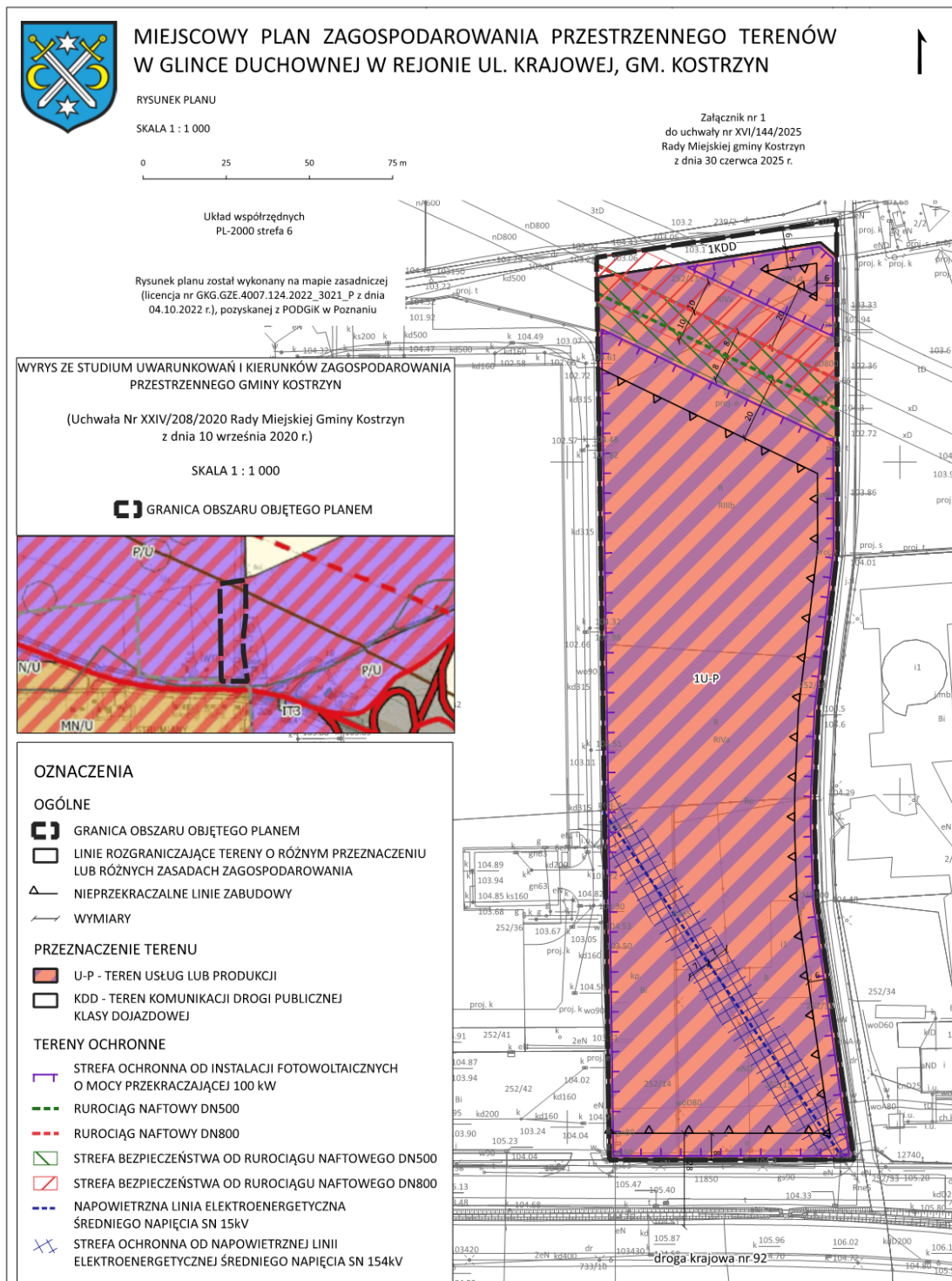
- a) ścieżek pieszych, dróg rowerowych lub pieszo-rowerowych oraz miejsc postojowych,
- b) zieleni urządzonej.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
(-) Marek Kowalski



Załącznik 2
DO UCHWAŁY NR XVI/144/2025
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 30 czerwca 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenów w Glince Duchownej w rejonie ul. Krajowej, gm. Kostrzyn**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Miejska Gminy Kostrzyn rozstrzyga, co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 12 maja 2025 r. do 3 czerwca 2025 r. W dniu 13 maja 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uwagi były przyjmowane do dnia 18 czerwca 2025 r.

W ustawowym 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik 3
DO UCHWAŁY NR XVI/144/2025
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 30 czerwca 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIEJSKIEJ GMINY KOSTRZYN

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Glince Duchownej w rejonie ul. Krajowej, gm. Kostrzyn inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska Gminy Kostrzyn rozstrzyga co następuje:

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu w części nieuzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i częściowo niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania pod tereny mieszkaniowe i tereny dróg wewnętrznych, wymaga rozbudowy nowej gminnej sieciowej infrastruktury technicznej, przy czym ze względu na strukturę własnościową tego terenu i projektowane funkcje, leżą także w gestii inwestora i będą opierały się na wzajemnej współpracy pomiędzy nim a gminą.

§ 2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury techniczno - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan nie zakłada inwestycji, które stanowiłyby obciążenie budżetu gminy ze względu na konieczność wykupu gruntów oraz utrzymanie dróg i sieci infrastruktury technicznej. Niemniej jednak:

- 1) W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.
- 2) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków

przeznaczonych na inwestycje.

- 3) Realizacje i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XVI/144/2025
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 30 czerwca 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę