Brzeźno, gm. Kostrzyn, nieruchomość 2,6 ha pod produkcję, usługi lub magazyn

OPERAT URBANISTYCZNY

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość gruntowa niezabudowana o powierzchni **2,5915ha**, położona przy drodze krajowej nr 92, w miejscowości Brzeźno, gmina Kostrzyn, powiat poznański. Nieruchomość składa się z dwóch działek ewidencyjnych nr 300 i 301 i graniczy z terenem istniejącej stacji paliw.

2. Lokalizacja i opis nieruchomości

Teren znajduje się przy drodze krajowej nr 92 w miejscowości Brzeźno, między Kostrzynem, a Neklą. Jest to trasa o przebiegu równoległym do autostrady A2, prowadząca z Rzepina, przez Poznań, Wrześnię do Warszawy.

Odległość do Poznania: 31km, do Kostrzyna: 9,4km, do Wrześni 19km

Nieruchomość jest niezabudowana i składa się z dwóch działek ewidencyjnych. Każda z działek ma kształt zbliżony do prostokąta. Działka nr 301 o powierzchni 1,5771ha przylega do pasa drogowego drogi krajowej nr 92. Działka nr 300 ma powierzchnię 1,0144ha i jest oddalona od drogi krajowej o około 128m. Maksymalna rozpiętość terenu wynosi 125m x 256m.
Ukształtowanie terenu jest proste, wykazuje łagodne pofałdowanie. Różnica między najwyższym i najniższym punktem

terenu wynosi około 2m, a średnie nachylenie nie przekracza 2%. Na działkach znajdują się pojedyncze niskie drzewa i krzewy. W południowej części działki nr 300 znajduje się zwarte zadrzewienie o powierzchni około 1000m kw. i wymiarach około 20m x 50m oraz staw o powierzchni około 650m kw. i wymiarach około 36m x 18m. Nieruchomość graniczy od strony północno zachodniej z terenem stacji paliw marki AMIC Energy (wcześniej Lukoil), a od strony wschodniej z nieruchomością z zabudową zagrodową. Pozostałe działki graniczące są niezabudowane.











3. Sytuacja planistyczna

3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Na terenie gminy Kostrzyn obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – tekst ujednolicony – uchwała nr X/81/2019 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 13 czerwca 2019 r. Omawiane działki znajdują się na terenie oznaczonym na rysunku studium symbolem G2/G3, dla którego przewidziano następujące kierunki zagospodarowania: działalność gospodarcza – G2: tereny średniego biznesu (uciążliwości ograniczone do własnej działki, generowany transport) z prawem zabudowy mieszkaniowej, G3: tereny dużego biznesu bez prawa zabudowy mieszkaniowej.

3.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Nieruchomość znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – uchwała nr XVI/144/2019 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 26 listopada 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Kostrzyńskiej i drodze krajowej nr 92, gm. Kostrzyn.

W odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości ustalone jest w planie następujące przeznaczenie terenów:

- teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **P/U**,
- teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

Zgodnie z § 9 uchwały w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej P/U ustala się:
1) dopuszczenie:
a) lokalizowania: budynków produkcyjnych, składów, magazynów, wiat, namiotów oraz innych urządzeń technicznych, w tym suwnic, budynków usługowych, obiektów małej architektury, obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych oraz dojść i dojazdów;
b) remontów, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych z zachowaniem zasad zabudowy określonych w § 10 pkt 2 do pkt. 9 z wyłączeniem pkt. 7.
c) zachowania, w przypadku określonym w lit. b, dotychczasowej geometrii dachów;
2) powierzchnię zabudowy – do 70 % powierzchni działki budowlanej;
3) intensywność zabudowy:
a) minimalną – 0,0,

b) maksymalną – 1,8;
4) teren biologicznie czynny – nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej;
5) wysokość budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 20,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 10% powierzchni netto budynków do wysokości nie przekraczającej 25,0m, pod warunkiem że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi;
6) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki – nie większa niż 25,0m;
7) geometrię dachów: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°; dopuszcza się przy remontach i rozbudowie budynków istniejących w dniu opublikowania miejscowego planu zachowanie dotychczasowej geometrii dachu;
8) minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni użytkowej budynku usługowego,
b) 1 miejsce postojowe na każde 4 osoby zatrudnione na jednej zmianie w budynkach produkcyjnych, administracyjnych, składach, magazynach i namiotach,
c) 1 miejsce postojowe na każde 50 m2 powierzchni użytkowej budynku o innej funkcji niż określono w lit. a i lit. b;
9) miejsca postojowe dla stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane – zgodnie z przepisami odrębnymi;
10) obsługę komunikacyjną terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej P/U – z drogi publicznej klasy dojazdowej KDD oraz z przyległych publicznych dróg gminnych, położonych poza obszarem objętym granicami miejscowego planu, przy czym zakazuje się obsługi komunikacyjnej terenu bezpośrednio z terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego.

→ Cały tekst planu ←

4. Dostępność komunikacyjna

Obecnie wjazd na teren omawianych działek nr 300 i 301 jest możliwy z drogi krajowej poprzez działkę nr 299, na której zlokalizowana jest stacja paliw. W dziale I-Sp księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości wpisane jest uprawnienie polegające na tym, że każdoczesnemu właścicielowi przysługuje nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę nr 299. Ponadto, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – docelowa obsługa komunikacyjna terenu P/U, w tym działek nr 300 i 301, ma odbywać się z planowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.

5. Formy ochrony przyrody

Omawiana nieruchomość znajduje się poza granicami terenów na których ustanowiono formy ochrony przyrody. Najbliżej położonym obszarem chronionym jest obszar Natura 2000 – Dolina Cybiny, którego najbliższa granica znajduje się w odległości około 1,8 km od przedmiotowych działek. W związku z tym nie przewiduje się ograniczeń dotyczących możliwości zagospodarowania terenu, związanych z formami ochrony przyrody.

6. Formy ochrony zabytków.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nieruchomość nie znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, a na terenie działek nie stwierdzono obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków.

7. Wnioski

1) Prezentowana nieruchomość ma stosunkowo wysoki potencjał inwestycyjny, wynikający z położenia przy drodze krajowej i bardzo dobrej dostępności komunikacyjnej.

2) Dużym atutem jest obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

3) Ustalenia planu pozwalają na zaprojektowanie zarówno zabudowy produkcyjnej, magazynowej, jak i usługowej.

4) Ustalony w miejscowym planie przebieg drogi dojazdowej wymaga zarezerwowania części nieruchomości pod drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD.

5) Przedmiotowa nieruchomość nadaje się zarówno pod działalność usługową związaną np. z obsługą podróżnych, jak również pod bazę logistyczną lub zakład produkcyjny.

6) Sąsiadująca z nieruchomością stacja paliw generuje ruch klientów, co może być korzystne dla lokalizacji obiektów usługowych obsługi podróżnych, takich jak restauracja lub motel.