

UCHWAŁA NR LXV/591/2023
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 15 czerwca 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Sannikach, 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w Sannikach, gm. Kostrzyn, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że 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 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) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) działce ogrodu działkowego – należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych;
- 4) 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;
- 5) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 70 % ogólnej powierzchni ogrodzenia, z wyłączeniem żywopłotów;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami 1MW, 2MW, 3MW i 4MW;
- 2) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami 1US i 2US;
- 3) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem ZD;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP i 2ZP;
- 5) teren garażu, oznaczony symbolem KOG;
- 6) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR.

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

- 1) zakaz budowy, od strony dróg i terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń składających się z przeseł wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- 2) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, z wyłączeniem pkt. 6 i 7;
- 3) nakaz lokalizacji budynków, wiat, altan działkowych i obiektów gospodarczych w obszarze ograniczonym przez ustalone linie zabudowy;
- 4) nakaz zastosowania dla dachów skośnych dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy i materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym, z uwzględnieniem zapisów § 6;
- 5) dopuszczenie na terenach MW, US, ZD, ZP i KOG lokalizacji dojść i dojazdów, miejsc parkingowych, urządzeń wodnych, obiektów małej architektury oraz budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym trafostacji;
- 6) dopuszczenie lokalizacji na terenach US szyldów, z wyłączeniem szyldów wykorzystujących ekrany plazmowe lub typu LED oraz wyświetlających ruchome obrazy, o łącznej powierzchni na jednej działce nie większej niż 5 m²;
- 7) dopuszczenie lokalizacji na terenach MW szyldów, z wyłączeniem szyldów wykorzystujących ekrany plazmowe lub typu LED oraz wyświetlających ruchome obrazy, o łącznej powierzchni na jednej działce nie większej niż 0,5 m², umieszczanych na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu;
- 8) dopuszczenie lokalizacji na terenach US, ZD i ZP tablic informacyjnych o wysokości do 2,5 m i łącznej powierzchni na jednej działce do 5 m²;
- 9) dopuszczenie nadbudowy, rozbudowy oraz przebudowy istniejących budynków, bez prawa ich rozbudowy poza nieprzekraczalną linię zabudowy, z uwzględnieniem zapisów § 8.

§ 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 uwzględnienia w zagospodarowaniu ustaleń przepisów odrębnych w stosunku do otuliny Parku Krajobrazowego Promno;
- 3) nakaz zachowania na terenach MW dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się uwzględnienie wszelkich ograniczeń wynikających z wpisu do Gminnej Ewidencji Zabytków budynków mieszkalnych nr 3 (sześciornik) i nr 4 (ośmiorak):

- a) zakaz zastosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu,

- b) zakaz zastosowania zewnętrznego ocieplenia ścian w przypadku budynków z elewacjami ceglanymi lub z dekoracją architektoniczną,
- c) nakaz zachowania historycznej bryły budynku oraz kształtu dachu,
- d) nakaz zachowania lub odtworzenia na podstawie zachowanych elementów bądź ikonografii detalu architektonicznego, a także układu elewacji oraz kształtu okien,
- e) nakaz nawiązywania do historycznych tendencji kolorystycznych elewacji występujących na danym terenie,
- f) nakaz uzgodnienia, z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków, wszelkich prac budowlanych, konserwatorsko-restauratorskich mających wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego budynku.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenu KR, z uwzględnieniem przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych na terenie KR.

§ 8. 1. Dla terenów 1MW, 2MW, 3MW i 4MW ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, garaży, budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
- 2) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 3) intensywność zabudowy od 0 do 0,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30 % powierzchni działki;
- 6) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 7) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) nie więcej niż 9,0 m dla budynków z dachami skośnymi,
 - b) nie więcej niż 7,0 m dla budynków z dachami płaskimi;
- 8) wysokość garaży, budynków gospodarczych i budynków gospodarczo-garażowych:
 - a) nie więcej niż 6,0 m dla budynków z dachem skośnym,
 - b) nie więcej niż 4,0 m dla budynków z dachem płaskim;
- 9) wysokość wiat nie więcej niż 4,0 m;
- 10) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca garażowe;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1500 m².

2. Dla terenu 1US ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) lokalizację budynków i budowli przeznaczonych na potrzeby sportu i rekreacji oraz kultury fizycznej, w tym: boisk sportowych, placów zabaw i urządzeń rekreacyjnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynku świetlicy wiejskiej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej dla celów wypoczynku i rekreacji;
- 4) intensywność zabudowy od 0 do 0,25, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;

- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 15 % powierzchni działki;
 - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 65 % powierzchni działki, przy czym w przypadku lokalizacji boisk sportowych i placów zabaw ze sztuczną nawierzchnią dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej do 45 %;
 - 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°;
 - 8) dopuszczenie zastosowania przykryć sferycznych, pneumatycznych lub namiotowych;
 - 9) wysokość budynków:
 - a) nie więcej niż 9,0 m dla budynków z dachem skośnym oraz z przykryciami o których mowa w pkt 8,
 - b) nie więcej niż 7,0 m dla budynków z dachem płaskim;
 - 10) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej budynku;
 - 11) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów;
 - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².
3. Dla terenu 2US ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:
- 1) lokalizację budynków i budowli przeznaczonych na potrzeby sportu i rekreacji oraz kultury fizycznej, w tym: boisk sportowych, placów zabaw i urządzeń rekreacyjnych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej dla celów wypoczynku i rekreacji;
 - 3) intensywność zabudowy od 0 do 0,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
 - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
 - 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 50 % powierzchni działki;
 - 6) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°;
 - 7) dopuszczenie zastosowania przykryć sferycznych, pneumatycznych lub namiotowych;
 - 8) wysokość budynków:
 - c) nie więcej niż 9,0 m dla budynków z dachem skośnym oraz z przykryciami o których mowa w pkt 7,
 - d) nie więcej niż 7,0 m dla budynków z dachem płaskim;
 - 9) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej budynku;
 - 10) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów;
 - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².
4. Dla terenu ZD ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zagospodarowanie w formie ogrodów działkowych w celu wypoczynku i rekreacji oraz upraw ogrodniczych;
 - 2) zakaz zabudowy z wyłączeniem zabudowy określonej pkt 3 oraz w § 4 pkt 5;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji altan działkowych i obiektów gospodarczych, związanych z użytkowaniem ogrodów działkowych, o powierzchni zabudowy do 35 m²

oraz o wysokości do 5,0 m przy dachach skośnych o kącie nachylenia połaci powyżej 12° i do 4,0 m przy dachach płaskich o kącie nachylenia do 12°, w ilości jeden obiekt w granicach jednej działki ogrodu działkowego;

- 4) intensywność zabudowy od 0 do 0,2, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 10 % powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 80 % powierzchni działki;
- 7) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte pięć działek ogrodu działkowego;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m², przy czym powierzchnia działki ogrodu działkowego nie może przekraczać 500 m².

5. Dla terenów 1ZP i 2ZP ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy z wyłączeniem zabudowy określonej pkt 4 oraz w § 4 pkt 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej dla celów wypoczynku i rekreacji;
- 3) dopuszczenie lokalizacji ogrodów;
- 4) dopuszczenie budowli przeznaczonych na potrzeby sportu i rekreacji oraz kultury fizycznej, w tym: boisk sportowych, placów zabaw i urządzeń rekreacyjnych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90 % powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m².

6. Dla terenu KOG ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) lokalizację garaży, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat, do celów obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej dla celów wypoczynku i rekreacji;
- 3) intensywność zabudowy od 0 do 0,15, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 15 % powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 50 % powierzchni działki;
- 6) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 7) wysokość budynków:
 - a) nie więcej niż 6,0 m dla budynków z dachem skośnym,
 - b) nie więcej niż 4,0 m dla budynków z dachem płaskim;
- 8) wysokość wiat nie więcej niż 4,0 m;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1000 m².

7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek określone w § 8 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 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. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem na terenach MW, US, ZD, ZP i KOG:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 12,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki zgodnie z ustaleniami § 8;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i dróg wewnętrznych od 80° do 120°.

3. Parametry działek określone w ust. 2 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 komunikacji drogowej wewnętrznej KR, o parametrach zgodnych z rysunkiem planu,
 - b) obsługę komunikacyjną działek z terenu KR oraz drogi gminnej będącej poza obszarem objętym planem,
 - 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, na terenach MW, US, ZD i KOG, o mocy mikroinstalacji, z wyłączeniem urządzeń wolnostojących;
- 8) zaopatrzenie w gaz docelowo 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, 2, 6 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. 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 LXV/591/2023
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 15 czerwca 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Sannikach, gm. Kostrzyn

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Sannikach, gm. Kostrzyn opracowany został w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXXVIII/348/2021 z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Sannikach, gm. Kostrzyn, zmienioną uchwałą nr L/453/2022 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 23 maja 2022 r.

Teren przedmiotowego planu położony jest w granicach obrębu Sanniki i zajmuje powierzchnię ok. 3,28 ha.

Przewiduje się zgodność rozwiązań przyjętych w projekcie planu z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn, które wskazuje ten obszar jako teren ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN2 (funkcja uzupełniająca m.in.: usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzone, place gier i zabaw), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, tereny ogródków działkowych i tereny usług sportu i rekreacji US, w tym położone w części lub w całości na obszarze Natura 2000 lub Parku Krajobrazowego MN2* i US*. Zgodnie z zasadami ogólnymi studium dopuszcza się ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem niezależnie od kierunku przeznaczenia w Studium.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977).

"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 z 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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 oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami 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 wytycznych właściwego konserwatora zabytków;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w zakresie ograniczeń w lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 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 dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 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 w sąsiedztwie 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 w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt 1, pkt 9 i pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.). 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.

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 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 pod zabudowę w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych. Ustalenia planu umożliwiają mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako środka transportu. W sąsiedztwie terenu objętego planem położony jest przystanek autobusowy, komunikacji publicznej, co może zachęcić mieszkańców do korzystania z transportu publicznego. Zaproponowane rozwiązania przestrzenne ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Podstawowy szkielet układu komunikacyjnego stanowią istniejące drogi wewnętrzne oraz droga gminna (dawna droga wojewódzka), będąca poza obszarem opracowania planu. Przewidziane w planie drogi uwzględniają ruch pieszego i rowerowy. Zabudowa została zaplanowana w sąsiedztwie obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach wsi Sanniki.

W dniu 29 października 2015 r. Rada Miejska Gminy Kostrzyn podjęła uchwałę Nr XIII/89/2015 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn i planów miejscowych. Po zapoznaniu się z przedstawionymi przez Burmistrza Gminy Kostrzyn wynikami Analizy Rada stwierdziła, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn, zatwierdzone przez Radę Miejską Gminy Kostrzyn uchwałą Nr XXX/239/2001 z dnia 3 lipca 2001 r., ze zmianami jest nieaktualne. Przedmiotowa ocena aktualności była podstawą do podjęcia prac nad aktualizacją studium i w konsekwencji uchwalenia przez Radę Miejską Gminy Kostrzyn w dniu 10 września 2020 r. uchwałą Nr XXIV/208/2020 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn, w oparciu o które sporządzany jest plan zagospodarowania przestrzennego.

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

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

Ogłoszenie i obwieszczenie Burmistrza Gminy Kostrzyn o przystąpieniu do opracowania planu ukazało się w dniu 8 listopada 2021 r. wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do 10 grudnia 2021 r. Zawiadomieniem z dnia 22 listopada 2021 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 terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

W związku z powiększeniem obszaru objętego opracowaniem planu ponowne ogłoszenie i obwieszczenie Burmistrza Gminy Kostrzyn o przystąpieniu do opracowania planu ukazało się w dniu 27 lipca 2022 r. wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do 19 sierpnia 2022 r. Zawiadomieniem z dnia 22 lipca 2022 r.

poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu uchwały w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków do planu w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

W ustalonych terminach wpłynęły wnioski od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu. 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, pismami z dnia 15 i 16 listopada 2022 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 29 marca 2023 r. do 20 kwietnia 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 17 kwietnia 2023 r. o godzinie 16.30 w budynku Szkoły Podstawowej im. Mikołaja Kopernika w Iwnie. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 8 maja 2023 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

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.