

UCHWAŁA NR LXV/592/2023
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 15 czerwca 2023

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Iwnie, 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w Iwnie, 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) 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;
- 3) dominancie architektonicznej – należy przez to rozumieć część budynku wyróżniającą się z otoczenia wysokością;
- 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) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowych na minimum 80 % długości elewacji, która jednocześnie stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla garażu, budynku gospodarczego i gospodarczo-garażowego oraz wiaty;
- 7) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 70 % ogólnej powierzchni ogrodzenia, z wyłączeniem żywopłotów;

- 8) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 9) 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) teren zabudowy usługowej – oświaty, oznaczony symbolem UO;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 6) teren drogi publicznej, klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KD-Z;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW i 2KDW.

§ 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. 9 i 10;
- 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, z uwzględnieniem zapisów § 6;
- 6) nakaz zastosowania dla dachów skośnych dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy i materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasczerwonym, brązowym lub grafitowym, z uwzględnieniem zapisów § 6;
- 7) w strefie ogrodów, wskazanej na rysunku planu, na terenie 1MN/U:
 - a) zagospodarowanie w formie ogrodów w celu wypoczynku i rekreacji oraz upraw ogrodnich;
 - b) zakaz lokalizacji budynków,
 - c) dopuszczenie lokalizacji wiat;
- 8) dopuszczenie na terenach U, UO, MW, MN/U lokalizacji dojść i dojazdów, urządzeń wodnych, obiektów małej architektury oraz budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym trafostacji;
- 9) dopuszczenie lokalizacji na terenach U i UO 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, umieszczanych na elewacjach budynków;
- 10) dopuszczenie lokalizacji na terenach MN/U szyldów, z wyłączeniem szyldów wykorzystujących ekrany plazmowe lub typu LED oraz wyświetlających ruchome obrazy, o łącznej powierzchni na jednej działce nie większej niż 1 m², umieszczanych na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu;
- 11) dopuszczenie lokalizacji na terenach U i UO tablic informacyjnych o wysokości do 2,5 m i łącznej powierzchni do 5 m².

§ 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 UO dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania na terenie MW dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania na terenie MN/U dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania na terenie MN dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) uwzględnienie wszelkich ograniczeń wynikających z wpisu do Gminnej Ewidencji Zabytków budynku mieszkalnego przy ul. Gnieźnieńskiej 4:
 - a) zakaz zastosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu,
 - b) zakaz zastosowania zewnętrznego ocieplenia ścian w przypadku występowania dekoracji architektonicznej,
 - 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;
- 2) wyznacza się teren ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków pod nr AZP 52-31/94, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie ustala 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:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg 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 terenach dróg.

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

- 1) lokalizację budynków usługowych, garaży oraz wiat;

- 2) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,8, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 45 % powierzchni działki;
 - 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30 % powierzchni działki;
 - 5) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci poniżej 15°;
 - 6) wysokość budynków usługowych nie więcej niż 12 m, z uwzględnieniem pkt 8;
 - 7) wysokość garaży i wiat nie więcej niż 6,0 m;
 - 8) dopuszcza się zastosowanie dominanty architektonicznej, na powierzchni nie większej niż 100 m² i wysokości do 15 m;
 - 9) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, wliczając w to miejsca garażowe;
 - 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 2000 m².
2. Dla terenu UO ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację budynków usługowych przeznaczonych na potrzeby oświaty, kultury oraz innych budynków służących do obsługi funkcji podstawowej oraz wiat;
 - 2) dopuszczanie lokalizacji boisk sportowych, placów zabaw i urządzeń rekreacyjnych;
 - 3) intensywność zabudowy od 0,0 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 o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci poniżej 15°;
 - 7) wysokość budynków usługowych nie więcej niż 12 m;
 - 8) wysokość budynków służących do obsługi funkcji podstawowej i wiat nie więcej niż 6,0 m;
 - 9) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych;
 - 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 2000 m².
3. Dla terenu MW ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
 - 2) dopuszczenie przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, bez prawa rozbudowy i nadbudowy;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych lub budynków gospodarczo-garażowych;
 - 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4 liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
 - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 35 % powierzchni działki;
 - 7) dla budynków gospodarczych i budynków gospodarczo-garażowych oraz garaży dachy skośne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci poniżej 15°;

- 8) wysokość budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych oraz garaży nie więcej niż 6,0 m dla budynków z dachem skośnym i nie więcej niż 4,0 m dla budynków z dachem płaskim;
 - 9) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
 - 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 2000 m².
4. Dla terenów 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych: wolno stojących, bliźniaczych i szeregowych, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych, garaży, budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
 - 2) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35 % powierzchni działki;
 - 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 35 % powierzchni działki;
 - 5) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu;
 - 6) dla budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych oraz garaży dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich o kącie nachylenia połaci poniżej 15°;
 - 7) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nie więcej niż 9,0 m;
 - 8) wysokość budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych oraz garaży nie więcej niż 6,0 m dla budynków z dachem skośnym i 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 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, wliczając w to miejsca garażowe;
 - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 600 m², przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej dopuszcza się minimalną powierzchnię 350 m², a dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej dopuszcza się minimalną powierzchnię 250m².
5. Dla terenu MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) pas terenu na powiększenie istniejącego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonego poza granicami obszaru objętego planem;
 - 2) zachowanie istniejącej części budynku z istniejącą wysokością i geometrią dachu;
 - 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,0, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
 - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 100 % powierzchni działki;
 - 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0 % powierzchni działki.
6. 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 Głównego Zbiornika nr 143 – Subzbiornik Inowrocław-Gniezno, określonych w § 12 pkt 2, 4 i 5.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki 6,0 m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki, zgodnie z powierzchniami ustalonymi w § 8;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.
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 publicznej, klasy zbiorczej, KD-Z, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - b) teren drogi wewnętrznej 1KDW, o parametrach zgodnych z rysunkiem planu,
 - c) teren drogi wewnętrznej 2KDW, o szerokości 8,0 m, zakończony placem do zawracania o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - d) obsługę komunikacyjną terenów:
 - U z drogi wewnętrznej 1KDW i drogi publicznej KD-Z,
 - UO z ul. Szkolnej, będącej poza obszarem objętym planem,
 - MW i 1MN/U z drogi publicznej KD-Z,
 - 2MN/U z drogi wewnętrznej 2KDW i drogi publicznej KD-Z,
 - 3MN/U z ul. Ułańskiej, będącej poza obszarem objętym planem,
 - MN z drogi wewnętrznej 2KDW lub ul. Ułańskiej, będącej poza obszarem objętym planem,
 - e) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) podłączenie do projektowanej i istniejącej 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 komunalnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z dróg za pomocą urządzeń do odwodnienia powierzchniowego, 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 U i UO, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 8) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, na terenach MW i MN/U, o mocy mikroinstalacji;
- 9) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 10) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 11) 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, 9 i 10 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/592/2023
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 15 czerwca 2023 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Iwnie, gm. Kostrzyn opracowany został w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn nr XXXVIII/345/2021 z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Iwnie, gm. Kostrzyn,

Teren przedmiotowego planu położony jest w granicach obrębu Iwno, w rejonie ulic: Szkolnej, Gnieźnieńskiej oraz Ułańskiej i zajmuje powierzchnię ok. 5,3 ha. Na obszarze objętym opracowaniem planu zlokalizowana jest szkoła – działka o nr ewid. 11/1 oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – działka o nr ewid. 62/2. Na obszarze tym występuje również fragment drogi gminnej ul. Gnieźnieńska.

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 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MN/U, tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty Uo oraz tereny usług sportu i rekreacji US. Zgodnie ze 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 oraz zawarcie odpowiednich zapisów w projekcie uchwały dotyczących budynku mieszkalnego wpisanego do Gminnej Ewidencji 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. Na terenie objętym 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 stanowi istniejąca droga publiczna – ul. Gnieźnieńska oraz ulice Ulańska i Szkolna, będące poza obszarem opracowania planu. Przewidziane w planie drogi uwzględniają ruch pieszcy i rowerowy. Zabudowa została zaplanowana w sąsiedztwie obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach wsi Iwno.

Z uwagi na specyfikę i parametry terenu MN plan nie określa dla niego zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

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. nr ZP.6721.1.1.2.2021.ZP 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 ustalonych terminach wpłynęły wnioski od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu oraz od osób fizycznych. 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 4 maja 2022 r. został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

Decyzją nr DNI.tr.602.186.2022 z dnia 3 października 2022 r., uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze 1,3643 ha gruntów rolnych, stanowiących użytki rolne klasy IIIa, położonych na terenie gminy Kostrzyn, w obrębie ewidencyjnym Iwno, w granicach działek o nr ewid.: 11/1, 11/4, 62/1 oraz 63/41.

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 17.00 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.