

UCHWAŁA NR LXII/554/2023
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 23 lutego 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie
ulicy Wrzesińskiej 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) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) Rada Miejska Gminy Kostrzyn uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulicy Wrzesińskiej w Kostrzynie, gm. Kostrzyn, 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 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulicy Wrzesińskiej w Kostrzynie, gm. Kostrzyn, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie rozpatrzenia uwag 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 utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „usługach” – należy przez to rozumieć działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, niezwiązaną z działalnością produkcyjną;
- 2) „działce” – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć, przy której obowiązkowo należy sytuować co najmniej 70% szerokości ściany zewnętrznej budynku;
- 5) „powierzchni całkowitej zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;

- 6) „ogrodzeniu pełnym” - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 70 % ogólnej powierzchni ogrodzenia, z wyłączeniem żywopłotów;
- 7) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach, którego główna połać jest pochylona pod kątem nie większym niż 12°.

§ 3. W planie ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U i 8MN/U**;
- 3) tereny usług, składów i magazynów, oznaczone symbolami: **1U/P i 2U/P**;
- 4) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolami: **1ZI i 2ZI**;
- 5) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone symbolami: **1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E i 7E**;
- 6) teren drogi publicznej, klasy zbiorczej, oznaczony symbolem: **KD-Z**;
- 7) tereny dróg publicznych, klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KD-L i 2KD-L**;
- 8) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D i 17KD-D**;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW i 3KDW**.

§ 4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz lokalizowania budynków i budowli o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy z dopuszczeniem lokalizowania budynków gospodarczych, garaży oraz budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy lub 1,5 m od granicy działki;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
 - c) sztyldów, z wyłączeniem sztyldów wykorzystujących ekrany plazmowe lub typu LED oraz wyświetlających ruchome obrazy;
- 3) dopuszczenie remontu, nadbudowy, rozbudowy, przebudowy istniejących budynków w dniu uchwalenia planu, bez prawa ich rozbudowy poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 4) zakaz lokalizowania na terenach MN i MN/U:
 - a) ogrodzeń pełnych oraz składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg,
 - b) budynków i wiat blaszanych oraz wykonanych z betonowych przęseł ogrodzeniowych.

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

- 1) nakaz zachowania na terenach MN dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zachowania na terenach MN/U dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasa drogowego zielenią urządzoną, w tym drzewami, krzewami, trawnikami i kwietnikami;
- 4) z zastrzeżeniem pkt 5 odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie na terenie nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych do kanalizacji deszczowej po ich oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie mas ziemnych, powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na działce, bądź ich wywóz, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii niskoemisyjnych;
- 8) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 9) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych i technologicznych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wyznacza się teren ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 53-30/219, w granicach którego określa 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. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garaży, gospodarczo-garażowych oraz wiat;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych nie większą niż 12,0 m z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) dla budynków gospodarczych, wiat i garaży oraz budynków gospodarczo-garażowych nie większą niż 7,0 m;

- 4) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 5) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym ustalone parametry nie dotyczą kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 6) zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, brązowym lub czarnym;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) intensywność zabudowy od 0 do 1,2, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50 % powierzchni działki budowlanej.

§ 9. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolami **1MN/U**, **2MN/U** i **3MN/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie usług handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garaży, gospodarczo-garażowych oraz wiat;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych nie większą niż 12,0 m z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) dla budynków usługowych nie większą niż 8,0 m,
 - c) dla budynków gospodarczych, wiat i garaży oraz budynków gospodarczo-garażowych nie większą niż 7,0 m;
- 5) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 6) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym ustalone parametry nie dotyczą kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 7) dopuszczenie dachów płaskich;
- 8) dla dachów dwu lub wielospadowych zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, brązowym lub czarnym;
- 9) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 10) intensywność zabudowy od 0 do 1,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 11) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m²;
- 13) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, będących tablicą lub urządzeniem reklamowym, skierowanych do użytkowników drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, znajdującą się poza obszarem opracowania planu, oraz pozostałych dróg, mogących rozpraszać ich uwagę, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 10. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług , oznaczonych symbolami **4MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U**, **7MN/U** i **8MN/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie usług handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garaży, gospodarczo-garażowych oraz wiat;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych nie większą niż 9,0 m z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) dla budynków gospodarczych, wiat i garaży oraz budynków gospodarczo-garażowych nie większą niż 6,0 m;
- 5) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 6) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym ustalone parametry nie dotyczą kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 7) dla dachów dwu lub wielospadowych zastosowanie dachówki ceramicznej albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto – czerwonym, brązowym lub czarnym;
- 8) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 9) intensywność zabudowy od 0 do 1,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 10) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m².

§ 11. Na terenach usług, składów i magazynów, oznaczonych symbolami **1U/P** i **2U/P** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji składów i magazynów;
- 3) wysokość zabudowy nie większą niż 15 m;
- 4) dachy płaskie;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy od 0 do 1,5;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1000 m².

§ 12. Na terenach zieleni izolacyjnej, oznaczonych symbolami **1ZI** i **2ZI** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie zielenią izolacyjną;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% terenu.

§ 13. Dla terenach infrastruktury technicznej - elektroenergetyki **1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E i 7E** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyki;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budowli o wysokości do 3 m;
- 3) dachy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 99% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy od 0 do 0,99;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 1 % powierzchni działki budowlanej.

§ 14. Na terenie drogi publicznej, klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem **KD-Z** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów inżynierskich, urządzeń oraz instalacji stanowiących całość techniczno-użytkową drogi.

§ 15. Na terenach dróg publicznych, klasy lokalnej, oznaczonych symbolami **1KD-L** i **2KD-L** ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów inżynierskich, urządzeń oraz instalacji stanowiących całość techniczno-użytkową drogi.

§ 16. Na terenach dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D** i **17KD-D** ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów inżynierskich, urządzeń oraz instalacji stanowiących całość techniczno-użytkową drogi.

§ 17. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW** i **3KDW** ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów inżynierskich, urządzeń oraz instalacji stanowiących całość techniczno-użytkową drogi.

§ 18. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 19. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 20. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 21. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się minimum:

- 1) 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny;
- 2) 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji handlowej;
- 3) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego o funkcji innej niż handlowa;
- 4) 1 miejsce do parkowania na każde 4 osoby zatrudnione na jednej zmianie w składach i magazynach;
- 5) zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych;
- 6) dostęp do działek budowlanych z dróg publicznych i wewnętrznych przy uwzględnieniu pkt 7;
- 7) obsługę komunikacyjną należy przewidzieć przez układ dróg lokalnych i dojazdowych z włączeniem do drogi krajowej nr 92 na istniejącym skrzyżowaniu z ul. Wrzesińską bez możliwości tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi krajowej.

§ 22. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem przebudowy;
- 2) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 4) nakaz podłączenia do projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej;
- 5) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych i ścieków przemysłowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 7) nakaz zasilania w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 8) prowadzenie infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi krajowej nr 92 należy przewidzieć poza pasem drogowym z dopuszczeniem lokalizacji wspomnianych sieci na warunkach określonych przez zarządcę drogi oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 2) ustalenia planu dotyczące lokalizacji ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miejską Gminy Kostrzyn uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 24. Ustala się 5% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LXII/554/2023
Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn
z dnia 23 lutego 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie
ulicy Wrzesińskiej w Kostrzynie, gm. Kostrzyn**

Uchwałą Nr V/49/2019 z dnia 7 lutego 2019 r. Rada Miejska Gminy Kostrzyn przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulicy Wrzesińskiej w Kostrzynie, gm. Kostrzyn.

Powierzchnia opracowania to około 44 ha.

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu:

- wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- walory architektoniczne i krajobrazowe;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni;
- prawo własności;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Dziesięć pierwszych ww. zagadnień wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń miejscowości w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg części dróg oraz infrastruktury, a także stan władania gruntami. Wzięto także pod uwagę ustalenia dokumentacji ekofizjograficznej, dane z ewidencji gruntów, a także zawarte w standardowych formularzach danych dla obszarów Natura 2000. Przed opracowaniem projektu planu zbierano wnioski do planu, po uzyskaniu uzgodnień i opinii - projekt planu wyłożono do publicznego wglądu, zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną, aż w końcu zebrano i rozpatrzono uwagi złożonego tego projektu. Wszystkie działania były jawne i przejrzyste. W planie wyznaczono lokalizację nowej zabudowy na terenach, które posiadają potencjalnie możliwości zaopatrzenia w wodę z instalacji gminnych służących zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę.

Ustalając przeznaczenie terenu zważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do zmian w zakresie jego zagospodarowania. Wzięto przy tym pod rozwagę wszelkie wykonane wcześniej analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne w formie, w jakiej zostały one opracowane na potrzeby obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, odpowiadające wymaganiom stawianym tym opracowaniom przez przepisy art. 10 ust. 5 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sytuowanie nowej zabudowy dokonane w niniejszym planie, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- zaplanowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach sąsiadujących z terenami o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Są to tereny spełniające wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. b. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – ustalenie przeznaczenia dróg publicznych o odpowiednich szerokościach, co umożliwi lokalizacji chodników i dróg rowerowych;
- w projekcie planu przewidziano rozwiązania umożliwiające wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego poprzez zaprojektowanie dróg publicznych.

W trakcie tworzenia projektu planu przeanalizowano zapisy decyzji Marszałka Województwa Wielkopolskiego w sprawie nałożenia obowiązku ograniczenia oddziaływania akustycznego drogi krajowej nr 92 na nieruchomości położone wzdłuż odcinka ww. drogi, od km 200+632 do km 204+284 jak również informacje zawarte w „Przeglądzie ekologicznym w zakresie oddziaływania akustycznego na środowisko dla drogi krajowej nr 92 na odcinku przebiegającym w granicach administracyjnych miasta Kostrzyn (od km ok. 200+632 do km ok. 204+284).

W powyższym opracowaniu nie stwierdzono przekroczeń wartości dopuszczalnych hałasu dla terenów chronionych obecnie ekranami akustycznymi. Zauważyć należy, iż północna część planu przeznaczona pod funkcje związane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług chroniona jest na całej długości wspomnianymi ekranami.

Przewidywany wpływ niniejszej uchwały na finanse publiczne, w tym budżet gminy wynika z ustaleń prognozy skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu.

Projekt planu nie jest sprzeczny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kostrzyn, stanowiącej załącznik do uchwały Nr XIII/89/2015 Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn z dnia 29 października 2015 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostrzyn i planów miejscowych. Projekt planu uwzględnia zasady uniwersalnego projektowania. W toku procedury planistycznej Burmistrz Gminy Kostrzyn uzyskał wszelkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Umożliwiono też składanie wniosków oraz uwag do projektu planu w przewidzianych ww. ustawą formie i terminie.

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w terminie od 12 stycznia 2022 r. do 7 lutego 2022 r. z terminem składania uwag do 21 lutego 2022 r., wpłynęły dwie uwagi, które zostały uwzględnione przez Burmistrza Gminy Kostrzyn. Uwzględnienie uwag i wprowadzenie zmian do projektu wymagało ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Drugie wyłożenie miało miejsce od 13 maja 2022 r. do 3 czerwca 2022 r., z możliwością składania uwag do 20 czerwca 2022 r. W trakcie drugiego wyłożenia nie wpłynęły żadne uwagi.

Rada Miejska Gminy Kostrzyn Uchwałą Nr LIV/482/2022 z dnia 5 września 2022 r. stwierdziła konieczność dokonania zmian i ponowienia procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulicy Wrzesińskiej w Kostrzynie, gm. Kostrzyn. Wprowadzone zmiany dotyczyły doprecyzowania, iż lokalizacja w granicy działki budowlanej dotyczy jedynie budynków gospodarczych, garaży oraz budynków gospodarczo-garażowych. Jednocześnie doprecyzowano, iż na terenach MN/U usługi handlu dotyczą powierzchni sprzedaży do 100 m².

Trzecie wyłożenie miało miejsce od 15 listopada 2022 r. do 6 grudnia 2022 r., z możliwością składania uwag do 20 grudnia 2022 r. W trakcie trzeciego wyłożenia nie wpłynęły żadne uwagi.

Burmistrz Gminy Kostrzyn, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawia Radzie Miejskiej Gminy Kostrzyn projekt uchwały z załącznikami:

- 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulicy Wrzesińskiej w Kostrzynie, gm. Kostrzyn, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn o sposobie rozpatrzenia uwag 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 utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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.