

Projekt

z dnia 24 czerwca 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOSTRZYN NAD ODRĄ**

z dnia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul.
Kostrzyńskiej 17 w Kostrzynie nad Odrą**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz w związku z uchwałą Nr XL/325/2018 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 28 czerwca 2018r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Kostrzyńskiej 17 w Kostrzynie nad Odrą, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Kostrzyńskiej 17 w Kostrzynie nad Odrą

Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest sytuowanie budynków lub wiat. Dopuszcza się wysunięcia poza linię, na odległość nie większą niż 1 m i bez możliwości przekroczenia granicy planu, elementów takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, galerie, werandy, tarasy i schody zewnętrzne;
- 2) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię na której należy usytuować zewnętrzną ścianę budynku. Dopuszcza się wysunięcia poza linię, na odległość nie większą niż 1 m, elementów takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, galerie, werandy, tarasy i schody zewnętrzne;
- 3) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię budynków liczoną po zewnętrznym obrysie najniższej kondygnacji nadziemnej lub wyższej, w przypadku gdy jej obrys wykracza poza obrys kondygnacji najniższej;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu akty prawne;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć kategorię lub grupę kategorii zagospodarowania, która przeważa lub występuje jako jedyna;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć kategorię lub grupę kategorii zagospodarowania, która może być realizowana jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, a także nie może uniemożliwiać jego realizacji.

2. Stwierdza się, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą, przyjętego uchwałą Nr XLII/317/10 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 17 czerwca 2010r.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania.

4. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 0,22 ha, położony w Kostrzynie nad Odrą, a jego granice zostały przedstawione na rysunku planu.

Ustalenia szczegółowe

§ 2. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu symbolem MW/MN.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania i zabudowy:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z określoną na rysunku planu linią zabudowy;
- 2) ustala się iż cały obszar planu stanowi jedną nieruchomość gruntową w kontekście parametru powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy i intensywności;
- 3) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki jeżeli nie wykluczają tego linie zabudowy;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę budynków istniejących zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej pod ziemią;
- 7) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 25%;
- 8) ustala się intensywność zabudowy od 0,25 do 0,75;
- 9) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 40%;
- 10) ustala się wysokość zabudowy budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków maksymalnie 10 m. Maksymalna wysokość zabudowy nie wpisanej do gminnej ewidencji zabytków wynosi 4 m;
- 11) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°;
- 12) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia do 45° na dachach budynków lub ich części które nie są objęte ochroną w gminnej ewidencji zabytków;
- 13) ustala się dachy w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego. Pokryte dachówką;
- 14) dopuszcza się dowolny materiał pokrycia dachów w przypadku dachów o kącie nachylenia połąci poniżej 25°;
- 15) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek.

4. W zakresie scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się terenów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału dopuszcza się wydzielanie działek o dowolnych parametrach zachowując wymogi przepisów odrębnych.

5. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się, że obszar objęty planem jest objęty ochroną przed hałasem, który pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren mieszkaniowy, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych;
- 2) nakazuje się aby poziom emisji zanieczyszczeń o charakterze substancji i energii spełniał wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów na każdej działce dopuszczającej zabudowę, w przypadku lokalizacji obiektów, których użytkowanie powoduje powstawanie odpadów.

6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych;
- 2) ustala się iż obiekty oznaczone na rysunku planu znajdują się w gminnej ewidencji zabytków oraz dla których:
 - a) zakazuje się nadbudowy,
 - b) zakazuje się wyburzenia, o ile stan techniczny zezwala na użytkowanie budynku,
 - c) ustala się zachowanie zewnętrznej formy elewacji budynku wraz z kształtem otworów oraz substancją pierwotnego detalu architektonicznego,
 - d) zakazuje się zmiany wymiarów oraz umiejscowienia otworów okiennych i drzwiowych,
 - e) nakazuje się stosowanie jednolitej formy stolarki drzwiowej i okiennej,
 - f) nakazuje się stosowanie dachówki ceramicznej lub cementowej,
 - g) w przypadku rozbiórki obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków nakazuje się sporządzenie dokumentacji inwentaryzacyjnej. Odbudowane budynki należy lokalizować w miejscu i o parametrach nawiązujących do budynku rozebranego;
- 3) zabudowa zlokalizowana wzdłuż obowiązującej linii zabudowy jest elementem układu ruralistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków który jest chroniony pozostałymi ustaleniami planu.

7. W zakresie ochrony przeciwpowodziowej:

- 1) cały obszar planu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) w przypadku przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy należy uwzględnić niezbędne zabezpieczenia przed powodzią;
- 3) należy przewidzieć zabezpieczenie zabudowy 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% która wynosi 13,71 m n.p.m.;
- 4) obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji nowych obiektów budowlanych.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z przyległej drogi publicznej;
- 2) nakazuje się zapewnić w granicach planu miejsca do parkowania dla samochodów osobowych minimalnie:
 - a) 1,5 na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej nakazuje się zapewnić minimalnie 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania w zgrupowaniu miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania.

9. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

- 1) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów infrastruktury technicznej oraz utrzymanie, rozbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejących obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) nakazuje się odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu oddania do użytku sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) zakazuje się lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków sanitarnych.
- 3) w zakresie odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się zagospodarowanie wód w granicach własnej działki,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł indywidualnych, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 8) ustala się gospodarowanie odpadami należy postępować zgodnie z gminnym systemem składowania i utylizacji odpadów oraz przepisami odrębnymi.
10. Na obszarze objętym planem:
- 1) nie występują obszary przestrzeni publicznej, w związku z czym nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
 - 2) nie występują tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
 - 3) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustalenia końcowe

§ 3. Dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, określa się stawkę w wysokości 30%.

§ 4. W granicach planu tracą moc ustalenia uchwały Nr XXV/196/08 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 06 listopada 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Osiedla Szumiłowo w Kostrzynie nad Odrą

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kostrzyn nad Odrą.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą

z dnia.....2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Miasta Kostrzyn nad Odrą rozstrzyga co następuje:

§ 1. Wobec braku uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Kostrzyńskiej 17 w Kostrzynie nad Odrą, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą

z dnia.....2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Miasta Kostrzyn nad Odrą rozstrzyga co następuje:

§ 1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Kostrzyńskiej 17 w Kostrzynie nad Odrą, nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. W związku z brakiem nowych inwestycji będących następstwem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Kostrzyńskiej 17 w Kostrzynie nad Odrą nie ustala się zasad ich finansowania.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego dokumentu jest zaktualizowanie ustaleń dla przedmiotowego obszaru co umożliwi jego zabudowę i zagospodarowanie jako terenu o funkcjach, zarówno mieszkaniowych, jak i usługowych. Zgodnie z uchwałą Nr XL/325/2018 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 28 czerwca 2018 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Kostrzyńskiej 17 w Kostrzynie nad Odrą., obszar planu obejmuje powierzchnię ok. 0,22 ha.

Przedmiotem ustaleń planu jest teren zabudowy mieszkaniowej (MW/MN), przy czym należy zauważyć, iż dopuszczalne wprowadzenie funkcji usługowej jak i przekształcenie funkcjonalne istniejącego budynku wielorodzinnego w kierunku mieszkalnictwa jednorodzinnego, np. w sytuacji połączenia pomieszczeń wewnątrz budynku w 2 lub mniej mieszkań. Umożliwienie zmian funkcjonalnych w obrębie istniejącego budynku mieszkalnego jest również podstawowym powodem sporządzenia zmiany planu.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą, przyjętego uchwałą Nr XLII/317/10 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 17 czerwca 2010 r. Zgodnie z zapisami studium (tekst str. 77) ustalenia kierunkowe nie dotyczą zabudowy istniejącej w przypadku której dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i rozbudowę.

Ponadto zapisy planu wykazują zgodność z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza ta została przyjęta uchwałą Nr LIX/396/2018 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 27 września 2018 r.

Uchwalenie planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru nie wywoła kosztów dla budżetu gminy ponieważ teren objęty planem jest objęty ustaleniami uchwały Nr XXV/196/08 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 06 listopada 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Osiedla Szumiłowo w Kostrzynie nad Odrą. Aktualna procedura nie spowoduje ponownego wzrostu lub spadku wartości nieruchomości.

Z uwagi na zgodę, zarówno Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska jak i Powiatowego Inspektora Sanitarno – Epidemiologicznego, odstąpiono od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,

Przedmiotowy plan ma charakter regulacyjny i uwzględnia kierunki zagospodarowania, pod funkcje mieszkaniowe i ewentualnie usługowe. Ustalenia sankcjonują istniejącą zabudowę i uniemożliwiają budowę nowych obiektów poza liniami zabudowy. Dla zachowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg ustaleń dotyczących, w szczególności:

- katalogu przeznaczeń,
- parametrów zagospodarowania i zabudowy,
- zasad dotyczących komunikacji oraz infrastruktury technicznej,
- ograniczeń związanych z obszarem szczególnego zagrożenia powodzią,
- ograniczeń i wymogów związanych z wpisem części zabudowy do gminnej ewidencji zabytków.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego planu (niewielki obszar jednolity funkcjonalnie) traktuje się go jako jedną nieruchomość gruntową w kontekście parametru powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy i intensywności. Ograniczenia które wynikają z kształtu linii zabudowy powodują iż możliwe i racjonalne jest takie podejście do zagadnienia. Ustalanie ww parametrów w odniesieniu do pojedynczej działki spowodowałoby konieczność stworzenia sztucznych zapisów które nie charakteryzują zabudowy w granicach planu np. 100% powierzchni zabudowy czy 0% powierzchni biologicznie czynnej na działce całkowicie zabudowanej istniejącym budynkiem.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe,

Ustalenia planu będą miały istotny wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania. Regulacji podlega bardzo wiele elementów mających zasadnicze znaczenie dla jakości przestrzeni m.in.: linie zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, ilość kondygnacji, geometria i pokrycie dachów.

W wyniku realizacji ustaleń w krajobrazie nie pojawią się nowe obiekty kubaturowe, które wraz z pozostałymi elementami zagospodarowania mogą wpłynąć na jego istotne jakościowe przekształcenie.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,

Ze względu na niewielką skalę zmiana ustaleń planu nie spowoduje negatywnego wpływu na środowisko w tym gospodarowania wodami.

Na przedmiotowym obszarze nie występują grunty rolne i leśne objęte ochroną zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

Z uwagi położenie obszaru planu w granicach chronionego układu urbanistycznego oraz wpisanie do gminnej ewidencji zabytków części zabudowy projekt zawiera szereg ustaleń mających na celu ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,

Ze względu na charakter planowanego zagospodarowania ustalono, że obszar planu jest objęty ochroną przed hałasem, który pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne. Zabezpieczona została minimalna liczba miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych w przypadku realizacji funkcji usługowej.

6) walory ekonomiczne przestrzeni,

Zgodnie z ustaleniami prognozy skutków finansowych, realizacja ustaleń zmiany planu nie wywoła kosztów dla budżetu gminy z tytułu budowy infrastruktury bądź konieczności wykupu nieruchomości. Wszelkie koszty z tytułu przyjęcia planu powinny zostać skalkulowane w momencie przyjęcia uchwały pierwotnej dla terenu (uchwała Nr XXV/196/08 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 06 listopada 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Osiedla Szumiłowo w Kostrzynie nad Odrą)

7) prawo własności,

Ze względu na zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania należy przyjąć, że ustalenia planu nie wpłyną na zmianę wykonywania prawa własności.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

Na terenie objętym planem, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty związane z obronnością. Całe miasto znajduje się jednak w zasięgu strefy nadgranicznej.

9) potrzeby interesu publicznego,

Przedłożony do uchwalenia plan miejscowy waży interes publiczny i prywatny. Planowane funkcje zarówno mieszkaniowe, jak i produkcyjne, uwzględniają interes właścicieli nieruchomości, są zgodne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą. Ponadto plan nie narusza interesu publicznego, na straży którego stoją poszczególne organy i instytucje, które w toku prac planistycznych uzgadniały i opiniowały projekt.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,

Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, dopuszczając lokalizację obiektów infrastruktury na całym obszarze.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.).

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu publikowano w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Sposób składania wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 18) oraz o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (art. 40).

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,

Zapewnienie dostaw wody odbywać się będzie poprzez gminną sieć wodociagową w zasięgu której znajduje się obszar objęty planem.

14) występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych,

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz uwarunkowań konserwatorskich – obiekt w gminnej ewidencji zabytków.

Plan nie narusza interesów prywatnych, zwłaszcza właścicieli nieruchomości w jego granicach. W trakcie trwania procedury planistycznej w terminach wskazanych przez Burmistrza Kostrzyna nad Odrą nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi ze strony społeczeństwa.

15) zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy,

Z uwagi na położenie planu w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy poza wyznaczonymi liniami zabudowy, które obejmują wyłącznie zabudowę istniejącą w momencie uchwalania planu miejscowego. Możliwa jest jedynie nadbudowa, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa w granicach wyznaczonych linii zabudowy. Zapisy planu spełniają wymagania zachowania i kształtowania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią i nie powodują rozpraszania układów urbanistycznych.