

**UCHWAŁA NR IV/29/11  
RADY MIASTA KOSTRZYN NAD ODRĄ**

z dnia 10 lutego 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Drzewice oraz kompleksu nr 2 Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Kostrzynie nad Odrą**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591- tekst jednolity ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „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. uchwała się, co następuje::

**Rozdział I**

**Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXV/197/08 Rady Miasta w Kostrzynie nad Odrą z dnia 06 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów dla potrzeb Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Kostrzynie nad Odrą, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 164,6 ha.

3. Przedmiotem planu są tereny zabudowy wraz z infrastrukturą techniczną niezbędną dla ich prawidłowego funkcjonowania, a w szczególności zabudowy produkcyjnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, zieleni urządzonej z możliwością lokalizacji zabudowy usługowej, a także tereny zieleni urządzonej, tereny lasów i tereny dróg.

4. Granice planu przedstawione zostały na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

5. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000,
  - 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą,
  - 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) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.
6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię regulacyjną, poza którą niedopuszczalne jest sytuowanie budynków oraz budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz ciągami komunikacyjnymi,
  - 2) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię regulacyjną, wzdłuż której należy sytuować zewnętrzne ściany budynków oraz budowle naziemne nie będące liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz ciągami komunikacyjnymi,
  - 3) „szczególnych wymaganiach architektonicznych” – należy przez to rozumieć obowiązek ukształtowania budynków w sposób wyróżniający się oraz odznaczający się wysokim poziomem estetycznym rozwiązań architektonicznych.
7. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Rozdział II**

## Ustalenia ogólne

**§ 2.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, podziału i łączenia nieruchomości, kształtowania przestrzeni publicznych, a także tymczasowego zagospodarowania terenu.

1. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu; linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, podziemnych części budynków, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, oraz elementów określonych w ustaleniach szczegółowych; w przypadku występowania na działce budowlanej więcej niż jednej obowiązującej linii zabudowy, zabudowę należy sytuować przynajmniej wzdłuż jednej z nich,
- 2) wymagania geometrii dachu zawarte w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami,
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
- 4) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących oraz banerów reklamowych, za wyjątkiem terenów KDL1, KDL2, KDL4, P, U oraz ZP/U,
- 5) dopuszczenie budowy kondygnacji podziemnych.

2. W zakresie łączenia i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dopuszcza się łączenie i podział na działki, z uwzględnieniem parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych,
- 2) nowy układ granic musi umożliwiać obsługę każdej działki w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
- 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego musi wynosić  $90^{\circ}$  ( $\pm 15^{\circ}$ ) za wyjątkiem działek zlokalizowanych na terenach MN22, MN25 i MN27, dla których kąt wyznacza się w przedziale  $90^{\circ}$  ( $\pm 20^{\circ}$ ),
- 4) dopuszcza się łączenie działek zlokalizowanych w granicach planu z sąsiednimi terenami o analogicznym przeznaczeniu zlokalizowanymi poza granicami planu.

3. W granicach planu wyznacza się następujące tereny przeznaczone do scalania i podziału nieruchomości:

- 1) tereny zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami MN8, MN9, MN11, MN12, MN13, MN15, MN17, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24 i MN25,
- 2) tereny zieleni urządzonej z możliwością lokalizacji zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami ZP/U2 i ZP/U3,
- 3) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDW4, KDW5, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11 i KDW12,
- 4) teren ciągu pieszo-rowerowego oznaczony na rysunku planu symbolem KP5,
- 5) teren infrastruktury elektroenergetycznej oznaczony na rysunku planu symbolem E3.

4. Ustala się że terenami stanowiącymi przestrzenie publiczne są drogi publiczne oraz tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej.

5. Nie określa się zasad tymczasowego zagospodarowania terenu.

**§ 3.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

1. Należy zastosować rozwiązania techniczne wykluczające możliwość przedostania się zanieczyszczeń do podłoża gruntowego oraz wód powierzchniowych i podziemnych, a także uwzględnić wysoki poziom zalegania wód podziemnych.

2. Dopuszcza się zachowanie, likwidację lub przebudowę systemu rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu.

3. Dopuszcza się lokalizację ogrodzeń i innych barier, uniemożliwiających przejazd, w odległości mniejszej niż 4 m od rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu, po uzgodnieniu z ich zarządcą.

4. Poziom uciążliwości inwestycji musi spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych.
5. Na każdej działce budowlanej należy zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów bytowych.

#### § 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Osoba prowadząca prace budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obiektów nieruchomych i nawarstwień kulturowych podlegających ochronie obowiązana jest niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą. Jednocześnie obowiązana jest zabezpieczyć odkryty przedmiot, obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe i wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

2. Wszelkie prace realizowane w granicach oznaczonego na rysunku planu stanowiska archeologicznego wymagają, przed ich podjęciem, wykonania archeologicznych badań ratunkowych oraz uzgodnienia ze strony wojewódzkiego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 5. Zasady realizacji planu wynikające z przepisów odrębnych.

1. Ustala się obowiązek ustanowienia alternatywnego systemu zaopatrzenia w wodę, na wypadek awarii zasilania systemu sieci magistralnych.

2. Ustala się obowiązek włączenia terenu objętego planem w system wykrywania i alarmowania oraz system wczesnego ostrzegania o zagrożeniach.

3. Ustala się obowiązek oznakowania przeszkód lotniczych oraz zgłaszania ich właściwym organom nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym.

4. Zabudowę i zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, chyba że plan ustala inaczej.

#### § 6. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego.

1. Ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych terenu objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych i wewnętrznych.

2. W granicach dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się lokalizację jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, przyulicznych pasów postojowych, zatok parkingowych dla samochodów, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia oraz pozostałych elementów wyposażenia ulic.

3. Na każdej z działek należy zapewnić odpowiednią, ze względu na funkcję i wielkość obiektów, ilość miejsc postojowych, jednak nie mniejszą niż:

- 1) 2 miejsca postojowe dla samochodu osobowego na 1 budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,
  - 2) 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych,
  - 3) 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych dla terenów zabudowy produkcyjnej.
4. Teren ZP1 stanowi rezerwę terenową dla planowanej północnej obwodnicy miasta.

#### § 7. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejącej infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w terenach ciągów komunikacyjnych, tj. dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-rowerowych.

3. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę pitną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej zlokalizowanej poza granicami planu i dalej w terenach ciągów komunikacyjnych na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci,
- 2) dopuszcza się budowę i korzystanie ze studni do chwili oddania do użytku sieci wodociągowej lub w przypadku wykorzystania możliwości dostarczania wody siecią wodociagową.

4. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych:

- 1) ustala się budowę zbiorników przeciwpożarowych dla terenów produkcyjnych na każdym z terenów własnych inwestorów,
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej za pośrednictwem hydrantów przeciwpożarowych.

5. Ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych w układzie grawitacyjno-ciśnieniowym do sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w terenach ciągów komunikacyjnych, a dalej do sieci zlokalizowanej poza obszarem planu oraz docelowo do oczyszczalni ścieków, na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci,
- 2) do chwili oddania do użytku sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- 3) ustala się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych w terenach ciągów komunikacyjnych oraz w terenach zabudowy produkcyjnej.

6. Ustalenia w zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych w układzie grawitacyjno-ciśnieniowym do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w terenach ciągów komunikacyjnych, a dalej do sieci zlokalizowanej poza obszarem planu oraz docelowo do oczyszczalni ścieków,
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych poprzez układy podczyszczające do rowów melioracyjnych, po uzgodnieniu z ich zarządcą,
- 3) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych, spełniających jednocześnie funkcję zbiorników przeciwpożarowych na terenach funkcji produkcyjnych,
- 4) ustala się lokalizację przepompowni wód deszczowych i roztopowych w terenach ciągów komunikacyjnych oraz w terenach zabudowy produkcyjnej.

7. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej zlokalizowanej poza granicami planu i dalej w terenach ciągów komunikacyjnych na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci,
- 2) ustala się przebieg tranzytowego gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 w terenach KDL1, KDL2 i ZP1, dla którego ustala się strefę kontrolowaną o szerokości 3 m na każdą stronę od osi gazociągu.

8. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej zasilanej ze stacji transformatorowych zlokalizowanych poza granicami planu, a także z sieci elektroenergetycznej zasilanej ze stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenach E1, E2 i E3,
- 2) dopuszcza się lokalizację dodatkowych stacji transformatorowych 15/0,4kV oraz 110/15kV na terenach zabudowy produkcyjnej po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
- 3) dopuszcza się lokalizację kablowych szaf rozdzielczych w każdym terenie,
- 4) ustala się przebieg linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w terenach ciągów komunikacyjnych,
- 5) nakazuje się projektować nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia jako linie kablowe,
- 6) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- 7) dopuszcza się lokalizację kablowej lub napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia na terenach ZP2 i P.

9. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych kotłowni i źródeł alternatywnych zlokalizowanych na terenie własnej działki lub z sieci ciepłowniczej zlokalizowanej w przyległych terenach ciągów komunikacyjnych,
- 2) dopuszcza się wszystkie źródła energii cieplnej z ukierunkowaniem na mniej uciążliwe dla środowiska.

#### 10. Ustalenia w zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej lub z innych źródeł,
  - 2) dopuszcza się lokalizację sieci teletechnicznych w terenach ciągów komunikacyjnych,
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów telekomunikacyjnych o maksymalnej wysokości 99 m na terenach P, ZP1 i ZP2, a na pozostałych terenach o maksymalnej wysokości określonej dla zabudowy w ustaleniach szczegółowych.
11. Zakazuje się lokalizacji siłowni wiatrowych.

### **Rozdział III**

#### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 8. 1.** Wyznacza się teren zabudowy produkcyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem P z przeznaczeniem pod zakłady produkcyjne, bazy transportowe, bazy budowlane, składy i magazyny.

##### 2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy i zainwestowania – maksymalnie 80% powierzchni działki, w tym ciągi komunikacji wewnętrznej, parkingi i infrastruktura techniczna,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki,
- 3) linie zabudowy według rysunku planu,
- 4) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połąci do 30°,
- 5) wysokość zabudowy:
  - do 25 m dla budynków,
  - do 35 m dla budowli,
  - do 99 m dla budowli, będących wolnostojącymi masztami antenowymi lub kominami będącymi częścią budowlaną kotłów lub pieców przemysłowych,
- 6) dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni maksymalnej 12 m<sup>2</sup>.

##### 3. Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi KDL1 lub KDL2, bezpośrednio lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych,
- 2) zaopatrzenie w wodę zgodnie z §7. ust.3. i 4.,
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych zgodnie z §7. ust.5.,
- 4) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych zgodnie z §7. ust.6.,
- 5) zaopatrzenie w gaz zgodnie z §7. ust.7.,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z §7. ust.8.,
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą zgodnie z §7. ust.9.,
- 8) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne zgodnie z §7. ust.10,
- 9) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

##### 4. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się łączenie i podział na działki o powierzchni minimalnej 10000 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek wynosi 30 m,
- 3) dopuszcza się łączenie i podział na działki o parametrach innych niż podane w pkt. 1) i 2) na potrzeby dróg wewnętrznych oraz obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 9. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17 i MN18.

## 2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki,
- 3) linie zabudowy według rysunku planu; elementy takie jak okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne, mogą być wysunięte poza linię zabudowy nie więcej niż 1,2 m, pod warunkiem zachowania odległości od granicy działki sąsiedniej wyznaczonej przepisami odrębnymi,
- 4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 9 m,
- 5) geometria i pokrycie dachu – dach dwuspadowy o kącie pochylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 45°, kryty materiałem w kolorze czerwonym, brązowym lub odcieniach szarości,
- 6) ogrodzenie działki – ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 60% w rzucie prostokątnym i maksymalnej wysokości 1,8 m,
- 7) w granicach każdej działki w odległości nie mniejszej niż 20 m od jej frontu dopuszcza się lokalizację nie więcej niż 1 wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego lub garażowo-gospodarczego o maksymalnej wysokości 5 m i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° oraz pokryciu dachu materiałem w kolorze tożsamym jak w przypadku budynku mieszkalnego; zakazuje się zmiany sposobu użytkowania na funkcję mieszkaniową.

## 3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się łączenie i podział na działki o powierzchni minimalnej 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek wynosi 24 m za wyjątkiem terenów MN5 i MN15, gdzie szerokość ta wynosi odpowiednio 22 i 23 m,
- 3) minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek określone w pkt. 2) nie dotyczą działek narożnych położonych przy skrzyżowaniach dróg, działek położonych na łukach i zakrętach dróg oraz działek przyległych do miejsc służących do zawracania zlokalizowanych na zakończeniach ślepych dróg wewnętrznych.

## 4. Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,
- 2) zaopatrzenie w wodę zgodnie z §7. ust.3. i 4.,
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych zgodnie z §7. ust.5.,
- 4) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych zgodnie z §7. ust.6.; dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych do gruntu,
- 5) zaopatrzenie w gaz zgodnie z §7. ust.7.,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z §7. ust.8.,
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą zgodnie z §7. ust.9.,
- 8) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne zgodnie z §7. ust.10.

**§ 10. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28 i MN29.

## 2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki,
- 3) linie zabudowy według rysunku planu; elementy takie jak okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne, mogą być wysunięte poza linię zabudowy nie więcej niż 1,2 m, pod warunkiem zachowania odległości od granicy działki sąsiedniej wyznaczonej przepisami odrębnymi,
- 4) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 9 m,
- 5) geometria i pokrycie dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie pochylenia połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°, kryty materiałem w kolorze czerwonym, brązowym lub odcieniach szarości,

- 6) ogrodzenie działki – ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 60% w rzucie prostokątnym i maksymalnej wysokości 1,8 m.
- 7) w granicach każdej działki w odległości nie mniejszej niż 25 m od jej frontu dopuszcza się lokalizację nie więcej niż 1 wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego lub garażowo-gospodarczego o maksymalnej wysokości 5 m i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° oraz pokryciu dachu materiałem w kolorze tożsamym jak w przypadku budynku mieszkalnego; zakazuje się zmiany sposobu użytkowania na funkcję mieszkaniową.

### 3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się łączenie i podział na działki o powierzchni minimalnej 1200 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek wynosi 30 m,
- 3) minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek określone w pkt. 2) nie dotyczą działek narożnych położonych przy skrzyżowaniach dróg, działek położonych na łukach i zakrętach dróg oraz działek przyległych do miejsc służących do zawracania zlokalizowanych na zakończeniach ślepych dróg wewnętrznych.

### 4. Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, za wyjątkiem drogi KDL4,
- 2) zaopatrzenie w wodę zgodnie z §7. ust.3. i 4.,
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych zgodnie z §7. ust.5.,
- 4) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych zgodnie z §7. ust.6.; dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych do gruntu,
- 5) zaopatrzenie w gaz zgodnie z §7. ust.7.,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z §7. ust.8.,
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą zgodnie z §7. ust.9.,
- 8) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne zgodnie z §7. ust.10.

**§ 11.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami U1, U2, U3, U4 i U5.

### 2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:

- 1) dopuszcza się zabudowę usługową w zakresie oświaty, ochrony zdrowia, kultury, kultu religijnego, hotelarstwa, gastronomii, sportu i rekreacji, obsługi finansowej, doradztwa i badań naukowych,
- 2) dopuszcza się zabudowę usługową w zakresie handlu w lokalach o maksymalnej powierzchni użytkowej 200 m<sup>2</sup>,
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków lub lokali mieszkaniowych towarzyszących zabudowie usługowej, służących właścicielom lub administratorom obiektów usługowych.

### 3. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działki sąsiedniej należącej do tego samego terenu U, po uzgodnieniu z jej właścicielem lub zarządcą,
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki,
- 4) linie zabudowy według rysunku planu; elementy takie jak okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne, mogą być wysunięte poza linię zabudowy nie więcej niż 1,2 m, pod warunkiem zachowania odległości od granicy działki sąsiedniej wyznaczonej przepisami odrębnymi,
- 5) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 9 m oraz do 15 m dla terenu U5, pod warunkiem spełnienia szczególnych wymagań architektonicznych,
- 6) geometria i pokrycie dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy o pochyleniu połaci dachowych, w przedziale od 30° do 45°, kryty materiałem w kolorze czerwonym, brązowym lub odcieniach szarości,

- 7) ogrodzenie działki – ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 60% w rzucie prostokątnym i maksymalnej wysokości 1,8 m,
- 8) w granicach każdej działki w odległości nie mniejszej niż 20 m od jej frontu dopuszcza się lokalizację nie więcej niż 1 wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego lub garażowo-gospodarczego o maksymalnej wysokości 5 m i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° oraz pokryciu dachu materiałem w kolorze tożsamym jak w przypadku budynku mieszkalnego, za wyjątkiem terenu U5, dla którego zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych; zakazuje się zmiany sposobu użytkowania na funkcję mieszkaniową,
- 9) dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni maksymalnej 6 m<sup>2</sup>.

4. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się łączenie i podział na działki o powierzchni minimalnej 1200 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek wynosi 35 m dla terenów U1 i U3, oraz 24 m dla terenów U2, U4 i U5.

5. Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,
- 2) zaopatrzenie w wodę zgodnie z §7. ust.3. i 4.,
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych zgodnie z §7. ust.5.,
- 4) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych zgodnie z §7. ust.6.; dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych do gruntu,
- 5) zaopatrzenie w gaz zgodnie z §7. ust.7.,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z §7. ust.8.,
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą zgodnie z §7. ust.9.,
- 8) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne zgodnie z §7. ust.10.

**§ 12. 1.** Wyznacza się tereny zieleni urządzonej z możliwością lokalizacji zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZP/U1, ZP/U2 i ZP/U3.

2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej,
- 2) dopuszcza się zabudowę usługową w zakresie sportu i rekreacji, oświaty, ochrony zdrowia, hotelarstwa, gastronomii, obsługi finansowej, doradztwa i badań naukowych,
- 3) dopuszcza się zabudowę usługową w zakresie handlu w lokalach o maksymalnej powierzchni użytkowej 200 m<sup>2</sup>,
- 4) dopuszcza się lokalizację funkcji jednorodnych lub mieszanych.

3. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) dopuszcza się zabudowę na granicy działki sąsiedniej należącej do tego samego terenu ZP/U, po uzgodnieniu z jej właścicielem lub zarządcą,
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki,
- 4) linie zabudowy według rysunku planu; elementy takie jak okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne, mogą być wysunięte poza linię zabudowy nie więcej niż 1,2 m, pod warunkiem zachowania odległości od granicy działki sąsiedniej wyznaczonej przepisami odrębnymi,
- 5) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 9 m,
- 6) geometria i pokrycie dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy o pochyleniu połaci dachowych, w przedziale od 30° do 45°, kryty materiałem w kolorze czerwonym, brązowym lub odcieniach szarości,
- 7) zakazuje się wprowadzania wszelkich ogrodzeń w granicach terenu,

- 8) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 9) dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni maksymalnej 6 m<sup>2</sup> wyłącznie w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej.

4. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się łączenie i podział na działki o powierzchni minimalnej 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek wynosi 25 m.

5. Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,
- 2) zaopatrzenie w wodę zgodnie z §7. ust.3. i 4.,
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych zgodnie z §7. ust.5.,
- 4) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych zgodnie z §7. ust.6.; dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych do gruntu,
- 5) zaopatrzenie w gaz zgodnie z §7. ust.7.,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z §7. ust.8.,
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą zgodnie z §7. ust.9.,
- 8) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne zgodnie z §7. ust.10.

**§ 13.** Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZP1 i ZP2, dla których ustala się:

- 1) zakaz wprowadzania zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury związanych z funkcją terenu,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 80% powierzchni w granicach terenu,
- 3) dopuszczenie łączenia i podziału na działki o dowolnej powierzchni,
- 4) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,
- 5) dopuszczenie prowadzenia nieutwardzonych ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 14.** Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami ZL1 i ZL2, dla których ustala się:

- 1) zakaz wprowadzania zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury związanych z funkcją terenu,
- 2) zakaz wprowadzania wszelkich ogrodzeń w granicach terenu,
- 3) zakaz podziału terenu,
- 4) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,
- 5) dopuszczenie prowadzenia nieutwardzonych ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
- 6) dopuszczenie prowadzenia podziemnej infrastruktury technicznej.

**§ 15.** Wyznacza się tereny infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczone na rysunku planu symbolami E1, E2 i E3, dla których ustala się:

- 1) dopuszczenie łączenia i podziału na działki o dowolnej powierzchni,
- 2) powierzchnia zabudowy – do 100% powierzchni w granicach wyznaczonych liniami zabudowy,
- 3) linie zabudowy według rysunku planu,
- 4) dopuszczenie zabudowy na granicy działki w granicach wyznaczonych liniami zabudowy,
- 5) wysokość zabudowy – maksymalnie 5 m,
- 6) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 30 do 45°,
- 7) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych,

8) odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych do gruntu.

**§ 16.** Wyznacza się tereny dróg publicznych, lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL1, KDL2, KDL3 oraz KDL4, dla których ustala się:

- 1) dopuszczenie łączenia i podziału na działki o dowolnej powierzchni,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu,
- 3) szerokość jezdni o nawierzchni twardej – minimalnie 7 m,
- 4) obowiązek wprowadzenia chodników jednostronnie lub dwustronnie,
- 5) obowiązek wprowadzenia zieleni towarzyszącej,
- 6) odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych grawitacyjnie i/lub ciśnieniowo do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w terenach,
- 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 8) dopuszczenie lokalizacji reklam o powierzchni maksymalnej 12 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem terenu KDL3.

**§ 17.** Wyznacza się tereny dróg publicznych, dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4 oraz KDD5, dla których ustala się:

- 1) dopuszczenie łączenia i podziału na działki o dowolnej powierzchni,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu,
- 3) szerokość jezdni o nawierzchni twardej – minimalnie 6 m,
- 4) obowiązek wprowadzenia chodników jednostronnie lub dwustronnie,
- 5) obowiązek wprowadzenia zieleni towarzyszącej,
- 6) odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych grawitacyjnie i/lub ciśnieniowo do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w terenach,
- 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

**§ 18.** Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12 i KDW13 dla których ustala się:

- 1) zakaz podziału terenów KDW1, KDW2, KDW3, KDW6, KDW7 i KDW13,
- 2) zakaz podziału pozostałych terenów KDW, wymienionych w §2 ust. 4. pkt. 3), po przeprowadzeniu procedury scalania i podziału,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu,
- 4) szerokość jezdni o nawierzchni twardej – minimalnie 6 m,
- 5) obowiązek wprowadzenia chodników jednostronnie lub dwustronnie,
- 6) odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych grawitacyjnie i/lub ciśnieniowo do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w terenach,
- 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 19.** Wyznacza się tereny ciągów pieszo-rowerowych oznaczone na rysunku planu symbolami KP1, KP2, KP3, KP4, KP5, KP6, KP7, KP8, KP9, KP10, KP11, KP12, KP13 i KP14, dla których ustala się:

- 1) zakaz podziału terenów KP1, KP2, KP3, KP4, KP6, KP7, KP8, KP9, KP10, KP11, KP12, KP13 i KP14,
- 2) zakaz podziału terenu KP5, wymienionego w §2 ust. 4. pkt. 4), po przeprowadzeniu procedury scalania i podziału,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu – minimalnie 5 m,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki,
- 5) oświetlenie typu parkowego o wysokości maksymalnie 3,5 m,

6) odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu,

7) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

#### **Rozdział IV**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 20.** W granicach planu tracą moc ustalenia Uchwały Nr XLIV/360/98 Rady Miejskiej w Kostrzynie z dnia 18 czerwca 1998 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

**§ 21.** Określa się stawkę w wysokości 30 % dla wszystkich terenów w granicach planu, dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kostrzyn nad Odrą.

**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

**Tadeusz Łysiak**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IV/29/11  
Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą  
z dnia 10 lutego 2011 r.  
Zalacznik1.jpg

**mpzp KSSSE załącznik nr 1 rysunek**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IV/29/11  
Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą  
z dnia 10 lutego 2011 r.  
Zalacznik2.doc

**KnO mpzp KSSSE załącznik nr2 wyrys ze studium**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IV/29/11  
Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą  
z dnia 10 lutego 2011 r.  
Zalacznik3.doc

**Rozstrzygnięcie o finansowaniu inwestycji**

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr IV/29/11  
Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą  
z dnia 10 lutego 2011 r.  
Zalacznik4.doc

**KnO mpzp KSSSE załącznik nr4 rozstrzygnięcie uwag**

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr IV/29/11  
Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą  
z dnia 10 lutego 2011 r.  
Zalacznik5.doc

**KnO mpzp KSSSE uzasadnienie**