

Uchwała Nr
Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą
z dnia2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie Osiedla Drzewice 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr VI/26/15 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Drzewice w Kostrzynie nad Odrą, a także uchwałą Nr XXIII/172/16 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 27 października 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VI/26/15 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Drzewice w Kostrzynie nad Odrą, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Drzewice w Kostrzynie nad Odrą.

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§1.1. Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) korytarzu technicznym – należy przez to rozumieć pas terenu, którego osią podłużną jest rzut poziomy osi przewodu infrastruktury technicznej, a wymiarem poprzecznym jest szerokość określona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §2 pkt 2;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy zlokalizować ścianę zewnętrzną o długości równej co najmniej 60% szerokości elewacji frontowej budynku, z zastrzeżeniem §2 pkt 2 i 3;
- 4) obiektach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć naziemne, podziemne lub nadziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, teletechniczne, a także ciągi komunikacyjne;
- 5) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 6) 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;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeważającą kategorię lub grupę kategorii zagospodarowania;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć kategorię lub grupę kategorii zagospodarowania, która może być realizowana jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, a także nie może uniemożliwiać realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu akty prawne, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych.

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 2010 r.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, podzielony na 5 arkuszy, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie 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 197 ha, położony w obrębie geodezyjnym Kostrzyn nad Odrą 1, a jego granice zostały przedstawione na rysunku planu.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, ogrodzeń, obiektów infrastruktury technicznej, obiektów hydrotechnicznych, a także innych obiektów budowlanych lub ich części, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 3) elementy takie jak okapy, gzymsy, balkony, wykusze, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne, mogą być wysunięte poza obowiązującą linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m, pod warunkiem zachowania odległości od granicy działki sąsiedniej wyznaczonej przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się że wymagania geometrii dachu zawarte w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami;
- 5) nakazuje się aby ogrodzenia lokalizowane wzdłuż terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD i KDW były ażurowe z prześwitem na minimum 60% powierzchni w rzucie prostokątnym, a ich wysokość nie może przekraczać 2 m nad powierzchnią terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń z betonowych płyt prefabrykowanych za wyjątkiem wszystkich terenów oznaczonych symbolami P i N oraz terenu oznaczonego symbolem U8;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam za wyjątkiem wszystkich terenów oznaczonych symbolami P, U i ZP/U;
- 8) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych.

§3. W zakresie scalania, łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie, łączenie i podział na działki z uwzględnieniem parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) nakazuje się aby nowy układ granic umożliwiał obsługę każdej działki budowlanej w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostęp do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się aby kąt nachylenia granic nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego wynosił 90° ($\pm 15^{\circ}$), za wyjątkiem działek zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem MN25, dla którego kąt wyznacza się w przedziale 90° ($\pm 20^{\circ}$);
- 4) dopuszcza się łączenie i podział na działki o parametrach innych niż określone w punktach 1), 2) i 3), na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) nie ustala się terenów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości.

§4. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) nakazuje się aby poziom emisji zanieczyszczeń o charakterze substancji i energii spełniał wymagania wynikające z przepisów odrębnych;

- 2) nakazuje się rekultywację terenu po zakończeniu prac związanych z realizacją obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów na każdej działce dopuszczającej zabudowę, w przypadku lokalizacji obiektów, których użytkowanie powoduje powstawanie odpadów;
- 4) nakazuje się zagospodarować odpady przemysłowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów i instalacji służących do utylizacji odpadów pochodzących spoza terenu objętego planem;
- 6) dopuszcza się przebudowę lub likwidację rowów melioracyjnych;
- 7) ustala się, że wszystkie tereny oznaczone symbolami MN, a także tereny oznaczone symbolami U1, U2, U3, U4 i U5 są objęte ochroną przed hałasem, pod względem akustycznym kwalifikując się odpowiednio jako tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, a dopuszczalne poziomy hałasu określają przepisy odrębne.

§5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oznaczone na rysunku planu;
- 2) nakazuje się współdziałać z właściwym organem ochrony zabytków w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych zamierzeń związanych z pracami ziemnymi w granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) nakazuje się przeprowadzić badania archeologiczne w granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 4) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.

§6. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych terenu objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej przyległej lub dostępnej za pośrednictwem drogi wewnętrznej lub przyległego terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się na każdej z działek zapewnić:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla samochodu osobowego na 1 budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla samochodu osobowego na każde 30 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych,
 - c) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych dla terenów zabudowy produkcyjnej;
 - d) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 5) w granicach dróg publicznych dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w granicach dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizację jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, przyulicznych pasów postojowych, miejsc do parkowania, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia oraz pozostałych elementów wyposażenia ulic;
- 7) dopuszcza się lokalizację bocznicy kolejowej na terenie oznaczonym symbolem P1;
- 8) ustala się, że tereny oznaczone symbolami ZP1, ZP2, ZP3 i ZP4 stanowią rezerwę terenową dla planowanej północnej obwodnicy Kostrzyna nad Odrą wraz z węzłem.

§7. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejących obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, o minimalnej średnicy DN 20,
 - b) dopuszcza się budowę i zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni do czasu oddania do użytku sieci wodociągowej lub w przypadku przekroczenia możliwości dostarczania wody siecią wodociagową;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy DN 60 oraz docelowo do oczyszczalni ścieków,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu oddania do użytku sieci kanalizacji sanitarnej; zakazuje się lokalizowania szczelnych zbiorników bezodpływowych na terenach oznaczonych symbolami ZP i ZL;
 - c) zakazuje się lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków sanitarnych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy DN 150,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych do rowów melioracyjnych, a także do gruntu lub powierzchniowo w teren, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych, spełniających jednocześnie funkcję zbiorników przeciwpożarowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej o minimalnej średnicy DN 25,
 - b) ustala się lokalizację tranzytowego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 na terenach oznaczonych symbolami KDZ1, KDW8, N1, P2, ZP1 i ZP2, dla którego ustala się strefę kontrolowaną o szerokości 3 m na każdą stronę od osi gazociągu,
 - c) ustala się lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowej dla gazociągu, o którym mowa w lit. b) na terenie oznaczonym symbolem N1;
- 8) 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, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biomasy, biogazów i biopłynów,
 - c) nakazuje się realizować nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia jako linie kablowe,
 - d) ustala się korytarz techniczny dla istniejącej, napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, oznaczony na rysunku planu,
 - e) dopuszcza się lokalizację kablowej lub napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami KDZ2, ZP3, ZP4, N2 i P1,
 - f) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznej WN/SN wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami N2, P1 i P2;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł indywidualnych, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biomasy, biogazów i biopłynów,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w usługi teletechniczne:
 - a) ustala się zaopatrzenie w usługi teletechniczne z sieci teletechnicznej,

- b) dopuszcza się zaopatrzenie w usługi teletechniczne ze źródeł indywidualnych.

§8. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie zostały wyznaczone obszary przestrzeni publicznej, w związku z czym nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 2) nie zostały wyznaczone tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) nakazuje się oznakowanie przeszkód lotniczych oraz zgłaszanie ich właściwym organom nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§9.1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **P1 i P2**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, bazy transportowe i budowlane, składy i magazyny;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, obiekty infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzona.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni działki;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 10% powierzchni działki;
- 3) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 1,5;
- 4) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – maksymalnie 25 m nad powierzchnią terenu, a dla magazynów wysokiego składowania maksymalnie 40 m nad powierzchnią terenu,
 - b) dla budowli – maksymalnie 45 m nad powierzchnią terenu,
 - c) dla budowli, będących wolnostojącymi masztami antenowymi lub kominami stanowiącymi część budowlaną kotłów lub pieców przemysłowych – maksymalnie do 99 m nad powierzchnią terenu;
- 5) ustala się dachy o dowolnej konstrukcji, dowolnym pokryciu i kącie nachylenia połaci do 30°;
- 6) nakazuje się aby ogrodzenia lokalizowane w odległości mniejszej niż 20 m od terenów oznaczonych symbolami KDZ i KDL były ażurowe z prześwitem na minimum 50% powierzchni w rzucie prostokątnym;
- 7) dopuszcza się zabudowę na granicy działki jeżeli nie wykluczają tego linie zabudowy;
- 8) dopuszcza się reklamy o powierzchni maksymalnej 12 m².

4. W zakresie scalania, łączenia i podziału nieruchomości dopuszcza się scalanie, łączenie i podział na działki o powierzchni minimalnej 10000 m² oraz minimalnej szerokości frontu 35 m.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obowiązują ustalenia ogólne.

6. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na części terenu oznaczonego symbolem P2.

§10.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – obiekty infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzona.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 60% powierzchni działki;
- 3) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,3;
- 4) ustala się wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 9,5 m nad powierzchnią terenu;
- 5) ustala się dachy:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6 i MN7, za wyjątkiem działek przylegających do terenu oznaczonego symbolem KDL1 – o dowolnej konstrukcji, dowolnym pokryciu i pochyleniu połaci do 20°,
 - b) dla pozostałych terenów – dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°, kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego;
- 6) dla budynków z dachami dwuspadowymi nakazuje się ustawienie kalenicy dachu równoległe do przyległej drogi;
- 7) nakaz, o którym mowa w pkt 6) nie obowiązuje dla działek, na których nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy;
- 8) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 50% w rzucie prostokątnym i maksymalnej wysokości 1,8 m nad powierzchnią terenu;
- 9) 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;
- 10) dla budynków, o których mowa w pkt 9) dopuszcza się lokalizację na granicy działki i zakazuje się zmiany sposobu użytkowania na funkcję mieszkaniową.

4. W zakresie scalania, łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie, łączenie i podział na działki o powierzchni minimalnej 1000 m² oraz minimalnej szerokości frontu 24 m, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami MN5 i MN14, dla których minimalna szerokość frontu wynosi 22 m;
- 2) minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek określone w pkt. 1 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.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obowiązują ustalenia ogólne.

6. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na części terenów oznaczonych symbolami MN13 i MN18.

§11.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **MN19, MN20, MN21, MN22, MN23 i MN24, MN25 i MN26**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – obiekty infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 60% powierzchni działki;
- 3) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,2;
- 4) ustala się wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 9,5 m nad powierzchnią terenu;
- 5) ustala się dachy:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN21, MN22, MN23, MN24, MN25 i MN26, za wyjątkiem działek przylegających do terenu oznaczonego symbolem KDL1 – o dowolnej konstrukcji, dowolnym pokryciu i pochyleniu połaci do 20°,

- b) dla pozostałych terenów – dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°, kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego;
 - 6) dla budynków z dachami dwuspadowymi nakazuje się ustawienie kalenicy dachu równoległe do przyległej drogi;
 - 7) nakaz, o którym mowa w pkt 6) nie obowiązuje dla działek, na których nie wyznaczono obowiązującej linii zabudowy;
 - 8) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 50% w rzucie prostokątnym i maksymalnej wysokości 1,8 m nad powierzchnią terenu;
 - 9) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 4 m od rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu na terenach oznaczonych symbolami MN21 i MN24;
 - 10) zakaz o którym mowa w pkt 9) nie obowiązuje w przypadku likwidacji lub zmiany lokalizacji oznaczonych rowów;
 - 11) 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;
 - 12) dla budynków, o których mowa w pkt 11) dopuszcza się lokalizację na granicy działki i zakazuje się zmiany sposobu użytkowania na funkcję mieszkaniową.
4. W zakresie scalania, łączenia i podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się scalanie, łączenie i podział na działki o powierzchni minimalnej 1200 m² oraz minimalnej szerokości frontu 30 m;
 - 2) minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek określone w pkt. 1 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.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej:
- 1) obowiązują ustalenia ogólne;
 - 2) zakazuje się obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolami MN19 i MN20 bezpośrednio z terenu oznaczonego symbolem KDZ2.

§12.1. Ustala się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami U1, U2, U3, U4, U5, U6 i U7.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:
- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa za wyjątkiem usług związanych z obsługą pojazdów mechanicznych,
 - b) zabudowa usługowa w zakresie handlu w lokalach o maksymalnej powierzchni użytkowej 200 m², a dla terenów oznaczonych symbolami U6 i U7 o maksymalnej powierzchni użytkowej odpowiednio 800 m² i 400 m²;
 - 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki lub lokale mieszkaniowe towarzyszące zabudowie usługowej, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami U6 i U7,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzona.
3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:
- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki;
 - 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 40% powierzchni działki;
 - 3) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,5;
 - 4) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 9,5 m nad powierzchnią terenu, a dla terenu oznaczonego symbolem U5 maksymalnie 15 m nad powierzchnią terenu,

- b) dla obiektów infrastruktury – maksymalnie 9,5 m nad powierzchnią terenu, a dla terenów oznaczonych symbolami U6 i U7 maksymalnie odpowiednio 20 i 45 m nad powierzchnią terenu;
 - 5) ustala się dachy:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami U1, U2, U3 i U4 – dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°, kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami U5 i U6 – o dowolnej konstrukcji, dowolnym pokryciu i pochyleniu połaci do 20°,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem U7 – o dowolnej konstrukcji, dowolnym pokryciu i pochyleniu połaci do 30°;
 - 6) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 50% w rzucie prostopadłym i maksymalnej wysokości 1,8 m nad powierzchnią terenu;
 - 7) dopuszcza się zabudowę na granicy działki sąsiedniej należącej do tego samego terenu oznaczonego symbolem U jeżeli nie wykluczają tego linie zabudowy;
 - 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 usługowego, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami U5, U6 i U7, dla których zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
 - 9) dla budynków, o których mowa w pkt 8) dopuszcza się lokalizację na granicy działki i zakazuje się zmiany sposobu użytkowania na funkcję mieszkaniową;
 - 10) dopuszcza się reklamy o powierzchni maksymalnej 6 m².
4. W zakresie scalania, łączenia i podziału nieruchomości dopuszcza się scalanie, łączenie i podział na działki:
- 1) o powierzchni minimalnej 1000 m² oraz minimalnej szerokości frontu 25 m dla terenów oznaczonych symbolami U1, U2, U3 i U4;
 - 2) o powierzchni minimalnej 2000 m² oraz minimalnej szerokości frontu 35 m dla terenów oznaczonych symbolami U5, U6 i U7.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obowiązują ustalenia ogólne.
- §13.1. Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **U8**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu:
- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa,
 - 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – obiekty infrastruktury technicznej i zieleń urządzona.
3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:
- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki;
 - 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 30% powierzchni działki;
 - 3) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 1;
 - 4) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 12 m nad powierzchnią terenu,
 - b) dla obiektów infrastruktury – maksymalnie 20 m nad powierzchnią terenu;
 - 5) ustala się dachy o dowolnej konstrukcji, dowolnym pokryciu i kącie nachylenia połaci do 30°;
 - 6) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 50% w rzucie prostopadłym i maksymalnej wysokości 1,8 m nad powierzchnią terenu;
 - 7) dopuszcza się zabudowę na granicy działki jeżeli nie wykluczają tego linie zabudowy;
 - 8) dopuszcza się reklamy o powierzchni maksymalnej 6 m².
4. W zakresie scalania, łączenia i podziału nieruchomości dopuszcza się scalanie, łączenie i podział na działki o powierzchni minimalnej 2000 m² oraz minimalnej szerokości frontu 10 m.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obowiązują ustalenia ogólne.

§14.1. Ustala się tereny zieleni urządzonej z możliwością lokalizacji zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP/U1, ZP/U2, ZP/U3, ZP/U4 i ZP/U5**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona,
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa za wyjątkiem usług związanych z obsługą pojazdów mechanicznych,
 - b) zabudowa usługowa w zakresie handlu w lokalach o maksymalnej powierzchni użytkowej 200 m²,
 - c) obiekty infrastruktury technicznej.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 60% powierzchni działki;
- 3) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,2;
- 4) ustala się wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 9,5 m nad powierzchnią terenu;
- 5) ustala się dachy:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami ZP/U1 i ZP/U4, za wyjątkiem działek przylegających do terenu oznaczonego symbolem KDL1 – o dowolnej konstrukcji, dowolnym pokryciu i pochyleniu połaci do 20°,
 - b) dla pozostałych terenów – dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°, kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego;
- 6) dopuszcza się ogrodzenie ażurowe z prześwitem na powierzchni minimalnie 50% w rzucie prostokątnym i maksymalnej wysokości 1,2 m nad powierzchnią terenu;
- 7) ograniczenie maksymalnej wysokości ogrodzenia, o którym mowa w pkt 6) nie dotyczy boisk oraz innych obiektów sportowych;
- 8) dopuszcza się zabudowę na granicy działki sąsiedniej należącej do tego samego terenu oznaczonego symbolem ZP/U jeżeli nie wykluczają tego linie zabudowy;
- 9) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 10) dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni maksymalnej 6 m² wyłącznie w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej.

4. W zakresie scalania, łączenia i podziału nieruchomości dopuszcza się scalanie, łączenie i podział na działki o powierzchni minimalnej 2000 m² oraz minimalnej szerokości frontu 35 m, a dla terenu oznaczonego symbolem ZP/U4 o minimalnej szerokości frontu 24 m.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obowiązują ustalenia ogólne.

§15. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP1, ZP2, ZP3, ZP4, ZP5 i ZP6**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 4) dopuszcza się scalanie, łączenie i podział nieruchomości na działki o dowolnych parametrach;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 6) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 45 m nad powierzchnią terenu, a dla terenów oznaczonych symbolami ZP5 i ZP6 maksymalnie 20 m nad powierzchnią terenu;
- 7) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na części terenu oznaczonego symbolem ZP2.

§16. Ustala się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL1, ZL2, ZL3 i ZL4**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – gospodarka leśna, dla której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – obiekty infrastruktury technicznej, których realizacja nie powoduje wyłączenia gruntów leśnych z produkcji, zlokalizowane pod ziemią, w pasie drogi leśnej lub w linii podziału powierzchniowego lub przy ścianie drzewostanu w niezalesionym pasie o szerokości do 2 m;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 4) dopuszcza się scalanie, łączenie i podział nieruchomości na działki o dowolnych parametrach;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 6) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 45 m nad powierzchnią terenu.

§17. Ustala się tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **N1 i N2**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona;
- 3) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni działki;
- 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 10% powierzchni działki;
- 5) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 1;
- 6) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – maksymalnie 10 m nad powierzchnią terenu,
 - b) dla budowli – maksymalnie 45 m nad powierzchnią terenu;
- 7) ustala się dachy o dowolnej konstrukcji, dowolnym pokryciu i kącie nachylenia połąci do 30°;
- 8) nakazuje się aby ogrodzenia lokalizowane w odległości mniejszej niż 20 m od terenów oznaczonych symbolami KDZ były ażurowe z prześwitem na minimum 50% powierzchni w rzucie prostokątnym;
- 9) dopuszcza się zabudowę na granicy działki jeżeli nie wykluczają tego linie zabudowy;
- 10) dopuszcza się scalanie, łączenie i podział nieruchomości na działki o dowolnych parametrach;
- 11) w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obowiązują ustalenia ogólne;
- 12) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na części terenu oznaczonego symbolem N1.

§18. Ustala się tereny publicznych dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ1 i KDZ2**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – publiczne drogi zbiorcze, dla których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – inne obiekty infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzona;
- 3) ustala się minimalną szerokość pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się szerokość jezdni o nawierzchni twardej – minimalnie 7 m;
- 5) nakazuje się lokalizację chodnika lub ścieżki pieszo-rowerowej co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 6) nakazuje się lokalizację zieleni przyulicznej;
- 7) dopuszcza się scalanie, łączenie i podział nieruchomości na działki o dowolnych parametrach;
- 8) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 45 m nad powierzchnią terenu.

§19. Ustala się tereny publicznych dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL1 i KDL2**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – publiczne drogi lokalne, dla których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – inne obiekty infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzona;
- 3) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 4) ustala się szerokość jezdni o nawierzchni twardej – minimalnie 7 m;
- 5) nakazuje się lokalizację chodnika lub ścieżki pieszo-rowerowej co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 6) nakazuje się lokalizację zieleni przyulicznej;
- 7) dopuszcza się scalanie, łączenie i podział nieruchomości na działki o dowolnych parametrach;
- 8) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 15 m nad powierzchnią terenu.

§20. Ustala się tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4 i KDD5**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – publiczne drogi dojazdowe, dla których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – inne obiekty infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzona;
- 3) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 4) ustala się szerokość jezdni o nawierzchni twardej – minimalnie 6 m;
- 5) nakazuje się lokalizację chodnika lub ścieżki pieszo-rowerowej co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 6) nakazuje się lokalizację zieleni przyulicznej;
- 7) dopuszcza się scalanie, łączenie i podział nieruchomości na działki o dowolnych parametrach;
- 8) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 15 m nad powierzchnią terenu;
- 9) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na części terenu oznaczonego symbolem KDD1.

§21. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7 i KDW8**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – inne obiekty infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzona;
- 3) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 4) ustala się szerokość jezdni o nawierzchni twardej – minimalnie 6 m;
- 5) nakazuje się lokalizację chodnika lub ścieżki pieszo-rowerowej co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 6) dopuszcza się scalanie, łączenie i podział nieruchomości na działki o dowolnych parametrach;
- 7) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 15 m nad powierzchnią terenu.

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

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – ścieżki pieszo-rowerowe;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – inne obiekty infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzona;
- 3) ustala się szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 4) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 20% powierzchni działki;
- 5) nakazuje się lokalizację oświetlenia o wysokości maksymalnie 3,5 m;

- 6) dopuszcza się scalanie, łączenie i podział nieruchomości na działki o dowolnych parametrach;
- 7) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 9,5 m nad powierzchnią terenu.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§23. W granicach planu tracą moc ustalenia następujących uchwał:

- 1) Nr XLIV/360/98 Rady Miejskiej w Kostrzynie z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej;
- 2) 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;
- 3) Nr XIV/102/12 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 9 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kostrzynie nad Odrą przeznaczonego pod inwestycję liniową – gazociąg wysokiego ciśnienia DN200.

§24. W granicach planu dla 1,8811 ha gruntów leśnych wydana została zgoda Ministra Środowiska z dnia 4 stycznia 2017 r. (znak: ES.2210.2.2017.WS) na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

§25. W granicach planu wydane zostały zgody Marszałka Województwa Lubuskiego na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne:

- 1) z dnia 20 września 2010 r. (znak: DN.I.6012-42/10) dla 0,4769 ha gruntów leśnych,
- 2) z dnia 19 grudnia 2016 r. (znak: DW.I.7151.1.22.2016) dla 0,1736 ha gruntów leśnych.

§26. 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%.

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

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

PRZEWODNICZĄCY RADY MIASTA