

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOSTRZYN NAD ODRĄ

z dnia 30 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Warniki II 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 jednolity, Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą Nr XXXVII/304/2018 z dnia 22 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Warniki II w Kostrzynie nad Odrą, po stwierdzeniu że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą przyjętego uchwałą Nr XXIX/185/21 z dnia 30 września 2021 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Warniki II w Kostrzynie nad Odrą

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

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

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być zlokalizowany żaden nadziemny element budynków i wiat z dopuszczeniem wysunięcia na odległość maksymalnie 2 m elementów takich jak: balkony, galerie, ganki, gzymsy, okapy, pochylnie, rampy, schody zewnętrzne, tarasy i werandy;
- 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się zlokalizować ścianę frontową budynku z dopuszczeniem cofnięcia pierwszej kondygnacji nadziemnej o maksymalnie 1 m w przypadku budynków posiadających co najmniej 2 kondygnacje. Dopuszcza się wysunięcie poza linię, na odległość nie większą niż 1 m, elementów takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, galerie, werandy, tarasy i schody zewnętrzne. Linia nie dotyczy podziemnych części budynków;
- 3) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000, wraz 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) załącznik nr 4 – plik zawierający dane przestrzenne utworzone dla planu.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 160 ha, położony we wschodniej części miasta w obrębach ewidencyjnych: Śródmieście i Osiedle Warniki, a jego granice zostały przedstawione na rysunku planu.

4. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie określa się:
 - a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - b) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary osuwania się mas ziemnych,

- c) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz obowiązującymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, dopuszcza się zachowanie parametrów zagospodarowania i kształtowania zabudowy;
- 3) wymagania geometrii dachów określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą klatek schodowych, lukarn, ogrodów zimowych, tarasów, wejść, werand, wiat i wykuszy;
- 4) dopuszcza się przebudowę lub remont części budynków istniejących, wykraczających poza linie zabudowy w momencie wejścia w życie planu;
- 5) o ile ustalenia szczegółowe tego nie precyzują dopuszcza się dowolne proporcje funkcji możliwych do realizacji w danym terenie;
- 6) dopuszcza się zabudowę przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej jeżeli nie wykluczają tego linie zabudowy;
- 7) ustala się minimalną szerokość frontów nowo wydzielanych działek 7 m.

§ 3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, przetwarzaniem lub unieszkodliwianiem odpadów;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowej;
- 4) część obszaru planu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach Parku Narodowego „Ujście Warty”;
- 5) część obszaru planu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach obszaru Natura 2000 „Ujście Warty”;
- 6) część obszaru planu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach Parku Krajobrazowego „Ujście Warty”;
- 7) nakazuje się stosować rozwiązania służące ochronie zasobów wód podziemnych w związku z lokalizacją części obszaru planu, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy ochrony pośredniej wód podziemnych;
- 8) ustala się, że następujące tereny objęte są ochroną przed hałasem:
 - a) MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) teren ZD jako teren rekreacyjno – wypoczynkowy,
- 9) część obszaru planu, zgodnie z rysunkiem, znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody. Dla inwestycji w granicach strefy obowiązują przepisy odrębne.

§ 4. W zakresie ochrony przeciwpowodziowej:

- 1) część obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o $p=1\%$ i głębokości zalewu do 0,5 m. Nowa zabudowa w tym terenie może być realizowana wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) wykonanie budynku bez podpiwniczenia,

- b) wyniesienia poziomu posadzki budynku min. 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej o $p=1\%$, wynoszącej ok. 14,91 m n.p.m.,
 - c) umieszczenia urządzeń pozostających pod napięciem co najmniej 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej o $p=1\%$,
 - d) zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość, bądź zwiększających odporność konstrukcji na uciążliwości związane z wystąpieniem stanów wody mogących negatywnie oddziaływać na planowane obiekty, aby w efekcie uzyskać zmniejszenie strat powodziowych,
 - e) zabezpieczenie infrastruktury technicznej, zlokalizowanej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią przed oddziaływaniem wód powodziowych aby zmniejszyć straty powodziowe,
 - f) zabezpieczenia w sytuacji zagrożenia powodziowego materiałów budowlanych i placu budowy;
- 2) część obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o $p=10\%$ oraz $p=1\%$ i głębokości zalewu powyżej 0,5 m. W granicach tego obszaru dopuszcza się jedynie przebudowę, nadbudowę istniejących budynków;
 - 3) inwestycje na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz w odległości do 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zakazuje się lokalizacji nowych zbiorników bezodpływowych na ścieki w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

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

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego dawnej wsi Warniki wpisaną do gminnej ewidencji zabytków. Ochrona strefy następuje poprzez realizację pozostałych ustaleń planu;
- 2) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i oznaczonych na rysunku planu ustala się następujące zasady:
 - a) zakazuje się rozbudowy i 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) nakaz stosowania jednolitej formy stolarki drzwiowej i okiennej,
 - e) w przypadku wymiany pokrycia dachu nakazuje się zastosowanie tego samego rodzaju materiału,
 - f) w przypadku rozbiórki obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków nakazuje się sporządzenie dokumentacji inwentaryzacyjnej;
- 3) w przypadku usunięcia obiektu z gminnej ewidencji zabytków ustalenia, o których mowa w pkt 2, przestają obowiązywać;
- 4) dla stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu obowiązują przepisy odrębne w zakresie prowadzenia prac ziemnych;
- 5) w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prac budowlanych i ziemnych obowiązują przepisy odrębne.

§ 6. 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.

§ 7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z zewnętrznym układem dróg publicznych;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub przyległych nieruchomości o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

3) nakazuje się na każdej z działek zapewnić:

- a) nie mniej niż 2 miejsce do parkowania dla samochodu osobowego na 1 lokal mieszkalny dla terenu oznaczonego symbolem MN lub MW,
- b) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla samochodu osobowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków dla terenów oznaczonych symbolami PU, U lub UR,
- c) nie mniej niż 4 miejsce do parkowania dla samochodu osobowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków dla terenów oznaczonych symbolem UC;

4) ustala się minimalnie 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania, przy czym ustalenie to nie dotyczy parkingów liczących mniej niż 6 miejsc do parkowania.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się wszelkie roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:
 - a) ustala się odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu oddania do użytku sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) zakazuje się lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków.
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się zagospodarowanie w granicach własnej działki,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów;
 - c) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych dowolnego typu, spełniających jednocześnie funkcję zbiorników przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej a do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się ze źródeł indywidualnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru,
 - b) nakazuje się realizować nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia jako linie kablowe;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej;
- 8) nakazuje się zapewnić w granicach własnej działki miejsce do czasowego gromadzenia odpadów.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) ustala się korytarze techniczne, wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu, dla których zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zagospodarowania zagrażającego funkcjonowaniu linii;
- 2) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej zakazy o których mowa w pkt 1, przestają obowiązywać.

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 11. 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**, dla których:

2. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się zabudowę w formie zabudowy wolnostojącej;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

3. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,6;
- 2) ustala się wysokość:
 - a) dla budynków mieszkalnych – maksymalnie 10 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat – maksymalnie 6 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy – maksymalnie 12 m;
- 3) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego. Dla budynków lub ich części z dachem o kącie nachylenia połaci poniżej 15° dopuszcza się dachy jednospadowe;
- 4) ustala się następujące wartości kąta nachylenia połaci dachowych:
 - a) dla budynków mieszkalnych – w przedziale od 30° do 45°,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych – do 45° przy czym dachy o kącie nachylenia poniżej 15° dopuszczalne są dla budynków zlokalizowanych w całości w odległości powyżej 16 m od terenu najbliższej położonej drogi publicznej;
- 5) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynku dopuszcza się zachowanie dotychczasowej konstrukcji i parametrów dachu.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 800 m².

5. Ustala się:

- 1) lokalizację obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków na terenach oznaczonych symbolami **MN6, MN8, MN13, MN14, MN15 i MN17**;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na części terenów oznaczonych symbolami **MN6, MN7 i MN16**.

6. Część terenów **MN10, MN12, MN13 i MN14** zlokalizowana jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 12. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **U1, U2, U3 i U4** , dla których:

2. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 1,2;
- 2) ustala się wysokość:
 - a) dla budynków i wiat – maksymalnie 14 m,

b) dla pozostałej zabudowy – maksymalnie 20 m;

3) ustala się:

a) dachy o dowolnej konstrukcji i nachyleniu połaci do 45°,

b) dachy o nachyleniu połaci do 15° kryte materiałem o dowolnym kolorze,

c) dachy o nachyleniu połaci powyżej 15° kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego,

d) możliwość stosowania attyk.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 2500 m².

5. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na części terenów oznaczonych symbolami U2 i U4.

§ 13. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczone na rysunku planu symbolami **UC1** i **UC2**, dla których:

2. W zakresie zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 1,2;

2) ustala się wysokość:

a) dla budynków i wiat – maksymalnie 14 m,

b) dla pozostałej zabudowy – maksymalnie 20 m;

3) ustala się:

a) dachy o dowolnej konstrukcji i nachyleniu połaci do 45°,

b) dachy o nachyleniu połaci do 15° kryte materiałem o dowolnym kolorze,

c) dachy o nachyleniu połaci powyżej 15° kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego,

d) możliwość stosowania attyk.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 5000 m².

§ 14. 1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **PU1** i **PU2**, dla których:

2. W zakresie zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 1,2;

2) ustala się wysokość zabudowy:

a) dla budynków i wiat maksymalnie 14 m,

b) dla pozostałej zabudowy maksymalnie 20 m;

3) ustala się:

a) dachy o dowolnej konstrukcji i nachyleniu połaci do 45°,

b) dachy o nachyleniu połaci do 15° kryte materiałem o dowolnym kolorze,

c) dachy o nachyleniu połaci powyżej 15° kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego,

d) możliwość stosowania attyk.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 2500 m².

§ 15. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**, dla którego:

2. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

3. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,5;
- 2) ustala się wysokość:
 - a) dla budynku mieszkalnego – maksymalnie 15 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy – 6 m;
- 3) w zakresie parametrów dachów:
 - a) ustala się zachowanie parametrów i materiału dachu budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków,
 - b) dopuszcza się dachy o dowolnej konstrukcji i nachyleniu połaci do 45°,
 - c) ustala się iż dachy o nachyleniu połaci powyżej 25° należy pokryć dachówką lub blachodachówką,
 - d) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów o nachyleniu połaci do 25°,
 - e) ustala się iż dachy o nachyleniu połaci powyżej 15° powinny być kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego.

4. Zakazuje się podziału terenu na nowe działki budowlane.

5. Część terenu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 16. 1. Ustala się tereny zabudowy rzemieślniczej, oznaczone na rysunku planu symbolami **UR1** i **UR2**, dla których:

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy rzemieślniczej w ramach której możliwe jest lokalizowanie zabudowy produkcyjnej, usługowej, magazynowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego, na działce budowlanej, w budynku o funkcji rzemieślniczej.

3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 75% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 1;
- 2) ustala się wysokość:
 - a) dla budynków – maksymalnie 11 m,
 - b) dla wiat – maksymalnie 9 m,
 - c) dla obiektów infrastruktury – maksymalnie 15 m;
- 3) ustala się:
 - a) dachy o dowolnej konstrukcji i nachyleniu połaci do 45°,

- b) dachy o nachyleniu połaci do 15° kryte materiałem o dowolnym kolorze,
 - c) dachy o nachyleniu połaci powyżej 15° kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 2500 m².

§ 17. 1. Ustala się teren rodzinnych ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZD**, dla którego:

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się budowę altan działkowych o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków funkcjonalnie związanych z rodzinnymi ogrodami działkowymi.

3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 0,2;
- 2) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie 5 m;
- 3) ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 15 m;
- 4) ustala się dachy o dowolnej konstrukcji, dowolnym pokryciu i kącie nachylenia połaci.

§ 18. Ustala się tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **US1** i **US2**, dla których ustala się wysokość obiektów infrastruktury technicznej maksymalnie 10 m.

§ 19. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP1** i **ZP2**.

2. Ustala się iż tereny ZP1 i ZP2 znajdują się w gminnej ewidencji zabytków.

3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na części terenu oznaczonego symbolem ZP1.

§ 20. Ustala się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL1** i **ZL2**, dla których dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej, których realizacja nie powoduje wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej.

§ 21. 1. Ustala się tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZN1** i **ZN2**, dla których:

- 2. Dopuszcza się prowadzenie upraw rolniczych oraz wypas zwierząt hodowlanych.
- 3. Dopuszcza się lokalizację ciągu pieszo – rowerowego.
- 4. Ustala się iż część terenu ZN1 położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 22. 1. Ustala się teren infrastruktury przeciwpowodziowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **WW**, dla którego:

2. W zakresie przeznaczenia ustala się lokalizację zabudowy funkcjonalnie związanej z zarządzaniem i ochroną zasobów wodnych.

3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się intensywność zabudowy – od 0 do 1;
- 2) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie 15 m,
- 3) w zakresie parametrów dachów:

- a) ustala się zachowanie parametrów i materiału dachu budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków,
- b) dopuszcza się dachy o dowolnej konstrukcji i nachyleniu połaci do 45°,
- c) ustala się iż dachy o nachyleniu połaci powyżej 25° należy pokryć dachówką,
- d) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów o nachyleniu połaci do 25°,
- e) ustala się iż dachy o nachyleniu połaci powyżej 15° powinny być kryte materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m².

§ 23. Ustala się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS1** i **WS2**.

§ 24. 1. Ustala się tereny infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **E1**, **E2**, **E3** i **E4**.

2. Ustala się iż obiekty oznaczone na rysunku planu znajdują się w gminnej ewidencji zabytków.

§ 25. Ustala się teren infrastruktury gazowniczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **G**.

§ 26. Ustala się teren publicznej drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**, dla którego ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§ 27. Ustala się tereny publicznych dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ1** i **KDZ2**, dla których ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§ 28. 1. Ustala się tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1**, **KDD2**, **KDD3**, **KDD4**, **KDD5** i **KDD6** dla których ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

2. Ustala się iż część terenu **KDD5** położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 29. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1**, **KDW2**, **KDW3**, **KDW4**, **KDW5**, **KDW6**, **KDW7**, **KDW8**, **KDW9**, **KDW10**, **KDW11**, **KDW12**, **KDW13** i **KDW14** dla których ustala się szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na części terenu oznaczonego symbolem **KDW4**.

3. Ustala się iż część terenu **KDW6** położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 30. Ustala się tereny infrastruktury kolejowej – tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, oznaczone na rysunku planu symbolami **KK1** i **KK2** dla których ustala się szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

Rozdział 4. **Ustalenia końcowe**

§ 31. W granicach planu tracą moc ustalenia uchwały Nr XVIII/132/08 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 27 marca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Warniki na terenie miasta Kostrzyn nad Odrą.

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

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

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXVIII/245/22 RADY MIASTA KOSTRZYŃ NAD ODRA Z DNIA 30 CZERWCA 2022 ROKU



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

RADY MIASTA KOSTRZYN NAD ODRĄ

z dnia ... czerwca 2022 r.

ROZSTRZYGNIECIE

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 2022 r. poz. 503) Rada Miasta Kostrzyn nad Odrą rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Do czterokrotnie wykładanego do publicznego wglądu, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Warniki II w Kostrzynie nad Odrą, w dniach:

- od 18 stycznia 2021 r. do 08 lutego 2021 roku
- od 22 marca 2022 r. do 12 kwietnia 2022 roku
- od 01 lipca 2021 r. do 21 lipca 2021 roku
- od 18 lutego 2022 r. do 11 marca 2022 roku

złożonych zostało 19 uwag opisanych w wykazach uwag złożonych do projektu.

2. Zgodnie z rozstrzygnięciami Burmistrza Miasta Kostrzyna nad Odrą 8 uwag zostało uwzględnionych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

§ 2. 1. Uwagi nieuwzględnione – 11 pozycji:

- 1) w dniu 26.01.2021 została złożona uwaga dotycząca zniesienia linii zabudowy na działce nr 88 obr. Warniki (teren MN15). Ze względu na uwarunkowania związane z ochroną konserwatorską historycznej osady Warniki uwaga została nieuwzględniona;
- 2) w dniu 10.02.2021 została złożona uwaga która częściowo nie została uwzględniona. Nieuwzględniona część dotyczy ograniczenia lokalizacji funkcji produkcyjnej na terenie pomiędzy ul. Gorzowską a linią kolejową. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą dopuszcza jednak takie rozwiązania i wydają się one zasadne z uwagi na oddalenie od funkcji mieszkniowej oraz lokalizację w sąsiedztwie ważnych dróg publicznych. W związku z powyższym uwaga została nieuwzględniona;
- 3) w dniu 10.02.2021 została złożona uwaga która częściowo nie została uwzględniona (jest to druga uwaga tej samej treści, złożona przez inne osoby). Nieuwzględniona część dotyczy ograniczenia lokalizacji funkcji produkcyjnej na terenie pomiędzy ul. Gorzowską a linią kolejową. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą dopuszcza jednak takie rozwiązania i wydają się one zasadne z uwagi na oddalenie od funkcji mieszkniowej oraz lokalizację w sąsiedztwie ważnych dróg publicznych. W związku z powyższym uwaga została nieuwzględniona;
- 4) w dniu 10.02.2021 została złożona uwaga która częściowo nie została uwzględniona (jest to trzecia uwaga tej samej treści, złożona przez inne osoby). Nieuwzględniona część dotyczy ograniczenia lokalizacji funkcji produkcyjnej na terenie pomiędzy ul. Gorzowską a linią kolejową. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą dopuszcza jednak takie rozwiązania i wydają się one zasadne z uwagi na oddalenie od funkcji mieszkniowej oraz lokalizację w sąsiedztwie ważnych dróg publicznych. W związku z powyższym uwaga została nieuwzględniona;
- 5) w dniu 18.02.2021 została złożona uwaga która częściowo nie została uwzględniona (jest to czwarta uwaga tej samej treści, złożona przez inne osoby). Nieuwzględniona część dotyczy ograniczenia lokalizacji funkcji produkcyjnej na terenie pomiędzy ul. Gorzowską a linią kolejową. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą dopuszcza jednak takie rozwiązania i wydają się one zasadne z uwagi na oddalenie od funkcji mieszkniowej oraz lokalizację w sąsiedztwie ważnych dróg publicznych. W związku z powyższym uwaga została nieuwzględniona;

- 6) w dniu 18.02.2021 została złożona uwaga która częściowo nie została uwzględniona (jest to piąta uwaga tej samej treści, złożona przez inne osoby). Nieuwzględniona część dotyczy ograniczenia lokalizacji funkcji produkcyjnej na terenie pomiędzy ul. Gorzowską a linią kolejową. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą dopuszcza jednak takie rozwiązania i wydają się one zasadne z uwagi na oddalenie od funkcji mieszkaniowej oraz lokalizację w sąsiedztwie ważnych dróg publicznych. W związku z powyższym uwaga została nieuważgledniona;
- 7) w dniu 19.02.2021 została złożona uwaga obejmująca działki nr 5/1 oraz 5/2 obr. Warniki (teren PU2) dotycząca możliwości realizacji m.in. zabudowy mieszkaniowej. Ze względu na położenie w sąsiedztwie planowanej funkcji produkcji i usług uwaga nie została uwzględniona;
- 8) w dniu 20.02.2021 została złożona uwaga która częściowo nie została uwzględniona (jest to szósta uwaga tej samej treści, złożona przez inne osoby). Nieuwzględniona część dotyczy ograniczenia lokalizacji funkcji produkcyjnej na terenie pomiędzy ul. Gorzowską a linią kolejową. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą dopuszcza jednak takie rozwiązania i wydają się one zasadne z uwagi na oddalenie od funkcji mieszkaniowej oraz lokalizację w sąsiedztwie ważnych dróg publicznych. W związku z powyższym uwaga została nieuważgledniona;
- 9) w dniu 02.03.2021 została złożona uwaga obejmująca dz. Nr 19 obr. Śródmieście (teren UR1) dotycząca umożliwienia realizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej. Z uwagi na sąsiedztwo i potencjalne wynikające z tego uciążliwości oraz zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą uwaga została w tym zakresie nieuważgledniona;
- 10) w dniu 08.04.2021 (drugie wyłożenie projektu do publicznego wglądu) została złożona uwaga obejmująca dz. ewid. 19, 23, 25 obr. Śródmieście (tereny UR1, U2) oraz dz. ewid. 9 i 5/2 obr. Warniki (tereny UR2, PU2) dotycząca możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej. Z uwagi na sąsiedztwo i potencjalne wynikające z tego uciążliwości oraz zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą uwaga została w tym zakresie nieuważgledniona;
- 11) w dniu 17.03.2022 (czwarte wyłożenie projektu do publicznego wglądu) została złożona uwaga obejmująca dz. ewid. 17/2 obr. Śródmieście (teren UR1) dotycząca dopuszczenia dowolnej kolorystyki pokrycia dachów. Ze względu na ochronę krajobrazu oraz ład przestrzennego dowolna kolorystyka jest dopuszczalna tylko na dachach płaskich natomiast dachy o nachyleniu powyżej 15° należy kryć materiałem w odcieniach koloru czerwonego lub szarego. W związku z powyższym uwaga została nieuważgledniona.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

RADY MIASTA KOSTRZYN NAD ODRĄ

z dnia ... czerwca 2022 r.

ROZSTRZYGNIECIE

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 2022 r. poz. 503) Rada Miasta Kostrzyn nad Odrą rozstrzyga co następuje:

§ 1. Zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmniejszy się potencjalne obciążenie budżetu gminy z tytułu realizacji zadań stanowiących zadania własne w stosunku do założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego w 2008 roku.

§ 2. Finansowanie planowanych inwestycji odbywać się będzie zgodnie obowiązującymi w momencie ich realizacji przepisami prawa, z możliwością wykorzystania w szczególności:

- 1) środków własnych;
- 2) środków pomocowych;
- 3) kredytów i pożyczek;
- 4) obligacji komunalnych;
- 5) środków inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą

z dnia 30 czerwca 2022 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego dokumentu jest zaktualizowanie i uszczegółowienie ustaleń dla przedmiotowego obszaru co umożliwi jego zabudowę i zagospodarowanie jako terenu o funkcjach, zarówno mieszkaniowych jak usługowych. Zgodnie z uchwałą Nr XXXVII/304/2018 z dnia 22 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Warniki II w Kostrzynie nad Odrą, obszar planu obejmuje powierzchnię ok. 160 ha.

Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

- a) 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**,
- b) tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **PU1 i PU2**,
- c) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **U1, U2, U3 i U4**,
- d) tereny zabudowy usługowej w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczone na rysunku planu symbolami **UC1 i UC2**,
- e) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**,
- f) teren zabudowy rzemieślniczej oznaczony na rysunku planu symbolem **UR**,
- g) teren rodzinnych ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZD**,
- h) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US1 i US2**,
- i) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP1 i ZP2**,
- j) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL1 i ZL2**,
- k) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZN1 i ZN2**,
- l) teren infrastruktury przeciwpowodziowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **WW**,
- m) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS1 i WS2**,
- n) tereny infrastruktury elektrotechnicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **E1, E2, E3 i E4**,
- o) teren infrastruktury gazowniczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **G**,
- p) teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**,
- q) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ1 i KDZ2**,
- r) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5 i KDD6**,
- s) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13 i KDW14**,
- t) tereny infrastruktury kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KK1 i KK2**.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą, przyjętego uchwałą Nr XXIX/185/21 z dnia 30 września 2021 r. Ponadto 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 aktualności została przyjęta uchwałą Nr LIX/396/2018 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 27 września 2018 r.

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe dotyczące obszarów objętych planem zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Z kolei zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych, realizacja ustaleń planu nie wywoła kosztów dla budżetu gminy, ponieważ teren objęty planem, dotychczas był regulowany przez przepisy zawarte w innym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Potencjalnie mogą ulec zmniejszeniu nakłady na budowę dróg publicznych ponieważ nastąpiło zmniejszenie długości dróg publicznych w stosunku do rozwiązań z roku 2008. Zapisy nowego planu pozwolą na wzrost dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

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 oraz usługowe. Ustalenia sankcjonują istniejącą zabudowę, a także umożliwiają lokalizację nowej. 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 istniejącymi liniami napowietrznymi 15kV,
- ochrony dóbr kultury,
- ochrony przyrody,
- ochrony przeciwpowodziowej.

Ponieważ nie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń w uchwale nie określono szczegółowych zasad dotyczących scalania i podziału dla terenów przewidzianych pod zabudowę. Działki na przedmiotowym obszarze posiadają parametry umożliwiające ich zagospodarowanie zgodnie z przyjętymi ustaleniami.

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 dotychczas niezabudowane działki zostaną zagospodarowane zgodnie z przyjętym przeznaczeniem. W krajobrazie pojawiają się nowe obiekty kubaturowe, które wraz z pozostałymi elementami zagospodarowania wpłyną na jego istotne jakościowe przekształcenie. Należy zauważyć że na obszarze planu obowiązują już ustalenia planu z roku 2008.

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

Ustalenia planu uwzględniają środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu, które zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

Na przedmiotowym obszarze występują grunty rolne i leśne objęte ochroną zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Z uwagi na położenie gruntów rolnych w granicach administracyjnych miasta zgoda właściwego ministra na zmianę przeznaczenia nie jest wymagana. Nie przewiduje się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach planu wprowadzono zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

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

Zapisy planu ustalają:

- strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
- wskazują obiekty chronione w ramach gminnej ewidencji zabytków,
- strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego dawnej wsi Warniki

Na przedmiotowym obszarze nie występują dobra kultury współczesnej.

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 mieszkaniowej bądź mieszkaniowo-usługowej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

Cześć obszaru planu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią co ma wpływ na ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania tego terenu.

Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Zgodnie z ustaleniami prognozy skutków finansowych, realizacja ustaleń zmiany planu nie wywoła dodatkowych 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 XVIII/132/08 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 27 marca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Warniki na terenie miasta Kostrzyn nad Odrą).

7) prawo własności

Ze względu na zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania należy przyjąć, że ustalenia planu nie wpłyną na zmianę wykonywania prawa własności. Zmianom własnościowym mogą ulec tereny przeznaczone w planie na inwestycje stanowiące cel publiczny (drogi publiczne).

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, produkcyjne jak i usługowe, 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.

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 wodociągową 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 konserwatorskich – strefy ochrony układu dawnej wsi Warniki, strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych czy obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków a także uwarunkowań dotyczących ochrony przyrody – Obszar Natura 2000 czy granice Parku Krajobrazowego.

Plan nie narusza interesów prywatnych, zwłaszcza właścicieli nieruchomości w jego granicach. W trakcie trwania procedury planistycznej w terminach wskazanych przez Burmistrza Kostrzyna nad Odrą wpłynęło 19 uwag.

15) zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Ustalenia planu stanowią w większości kontynuację zapisów dotychczas obowiązującego dla części przedmiotowego obszaru planu miejscowego, uchwalonego w 2008 r. Wyznaczony w planie układ drogowy jest powiązany z układem zewnętrznym miasta. Kostrzyn nad Odrą nie posiada stałej własnej komunikacji publicznej. Najbliższe przystanki publicznej regionalnej komunikacji autobusowej znajdują się w odległości ok. 1,5 km. Planowana i istniejąca zabudowa posiada możliwość podłączenia do istniejących sieci wodociągowej i elektroenergetycznej. Projektowana jest sieć kanalizacji sanitarnej. Zapisy planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią i nie powodują rozpraszania układów urbanistycznych.