

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOSTRZYN NAD ODRĄ

z dnia 30 czerwca 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Sportowa,
Prosta - 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 Nr XXXIV/282/17 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 21 grudnia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Sportowa, Prosta II w Kostrzynie nad Odrą

**RADA MIASTA KOSTRZYN NAD ODRĄ po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan miejscowy
nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Miasta Kostrzyn nad Odrą”, uchwalonego uchwałą Nr XXIX/185/21 Rady Miasta
Kostrzyn nad Odrą z dnia 30 września 2021 r.,
u c h w a ł a c o n a s t ę p u j e**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Sportowa, Prosta II w Kostrzynie nad Odrą, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, będącym integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

5. Dane przestrzenne dla planu miejscowego stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

6. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów i obszarów;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak takiej potrzeby.

7. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) obowiązujące ustalenia planu:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) symbole terenów,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- e) obowiązujące linie zabudowy,

- f) obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków,
 - g) obszar ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków,
 - h) granice stref ochronnych od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW – elektrowni z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych,
 - i) pas zieleni izolacyjnej;
- 2) obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) granica bezpośredniej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych przy ul. Prostej w Kostrzynie nad Odrą,
 - b) granica pośredniej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych przy ul. Prostej w Kostrzynie nad Odrą,
 - c) obiekty wpisane do rejestru zabytków z numerem rejestrowym,
 - d) granica strefy sanitarnej do 50 m od cmentarza;
- 3) oznaczenia informacyjne:
- a) granice własności, numery działek,
 - b) nazwy ulic,
 - c) powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach, jest mowa o:

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 2) **przeznaczeniu podstawowemu terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenów nie przeznaczonych w planie pod zabudowę, ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającemu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na działce budowlanej lub terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź głównej ściany budynku; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów, które spełniają łącznie następujące warunki:
 - a) nie wykraczają ponad 1,5 m przed linię zabudowy,
 - b) posiadają szerokość nie większą niż 20% długości głównej ściany budynku;
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć funkcje usługowe, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a także usługi z wyłączeniem obiektów handlu hurtowego, warsztatów samochodowych, obiektów obsługi pojazdów (w tym stacji paliw), oraz funkcji usługowych wymagających otwartego składowania materiałów, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego;
- 7) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zwartą zielenią o współczynniku zieleni wysokiej i średniowysokiej minimum 75% powierzchni terenu, pełniącą rolę ochronną oraz izolacyjną dla terenów mieszkaniowych.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;
- 3) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 4) **UC** – tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) **P** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 6) **U/P** – teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 7) **ZP/US** – teren zieleni urządzonej, usługi sportu i rekreacji;
- 8) **KSp** – teren parkingu;
- 9) **KDG** – teren drogi publicznej głównej;
- 10) **KDZ** – teren drogi publicznej zbiorczej;
- 11) **KDL** – teren drogi publicznej lokalnej;
- 12) **KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej;
- 13) **KD** – teren dróg publicznych (rondo);
- 14) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 15) **IW** – teren infrastruktury technicznej – wodociągi.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu nie większa niż 49 m z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) wysokość, o której mowa w pkt 1 w obszarze ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków nie większa niż 15 m;
- 3) zakazuje się lokalizacji blaszanych: garaży i budynków gospodarczych, za wyjątkiem terenów **P**;
- 4) ustalenia dotyczące kolorystyki budynków na terenach **MN/U**, **MW**:
 - a) elewacje tynkowane o stonowanej kolorystyce w gamie złamanej bieli, beżu, jasnej i ciemniejszej szarości lub brązu, kolorów piaskowych z dopuszczeniem akcentów o jaskrawej kolorystyce lub kamienne, ceglane,
 - b) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie sidingu z tworzyw sztucznych i blachy;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz terenów **UC** i **P**;
- 2) następujące tereny kwalifikuje się zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) **MW** jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) **MN/U** jako tereny mieszkaniowo – usługowe,
 - c) **ZP/US**, jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty i obszar wskazane na rysunku planu:

- a) Osiedle Leśne – kompleks koszarowy z lat 20-20 XX w., wraz z budynkami położonymi przy ul. Osiedle Leśne nr 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10,
 - b) budynek mieszkalny wielorodzinny z 4 ćw. XIX w., ul. Prosta 24,
 - c) transformator z lat 30 XX w., położony na działce nr ewid. 38 w Kostrzynie nad Odrą,
 - d) budynek wodociągów miejskich z pocz. XX w., ul. Prosta 26;
- 2) przedmiotem ochrony obiektów i obszaru, o których mowa w pkt 1 są:
- a) bryła i gabaryty budynków,
 - b) forma i geometria dachu,
 - c) kompozycja i wystrój elewacji, w tym rytm podziałów wertykalnych i horyzontalnych na elewacjach, detal architektoniczny, kształt i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych,
 - d) ochrona ekspozycji,
 - e) zachowanie i uporządkowanie elementów układu przestrzennego takich jak: rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy, kompozycję: wnętrz urbanistycznych, zespołu zabudowy,
 - f) nawierzchnia ulic brukowanych;
- 3) w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek zastosowanie mają przepisy szczegółowe ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 7. Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) następujące tereny ustala się jako przestrzenie publiczne:
 - a) tereny dróg publicznych: **KDG, KDZ, KDL, KDD, KD,**
 - b) teren drogi wewnętrznej **KDW,**
 - c) tereny usług sportu i rekreacji: **ZP/US;**
- 3) na terenach o których mowa w pkt. 2:
 - a) obowiązuje zachowanie szczególnych wymagań architektonicznych przy kształtowaniu przestrzeni publicznej i ogólnodostępnej poprzez zastosowanie materiałów oraz rozwiązań o podwyższonym standardzie jakościowym i technologicznym,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie czasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - c) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizowanie wiat przystankowych i słupów ogłoszeniowych,
 - d) obowiązuje dostosowanie przestrzeni publicznych do potrzeb mobilności osób niepełnosprawnych oraz stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i niedowidzących.

§ 8. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) część terenów znajduje się w strefie sanitarnej do 50 m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) zabudowań mieszkalnych,
 - b) zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i przechowujących artykuły żywności,
 - c) studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) część obszaru objętego planem znajduje się w strefach ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wód podziemnych przy ul. Prostej w Kostrzynie nad Odrą; w których obowiązują zakazy i graniczenia zawarte

w akcie ją ustanawiającym (Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 26 maja 2014r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych przy ul. Prostej w Kostrzynie nad Odrą);

- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów i instalacji służących do utylizacji odpadów pochodzących spoza terenu objętego planem;
- 4) w sąsiedztwie obszaru kolejowego znajdującego się poza granicami planu, graniczącego z terenami **2.KSp**, **1.KDW**, **2.P**, **3.P** i **1.IW** obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 3000 m² dla terenu **P**,
 - b) 2000 m² dla terenu **U/P**, **ZP/US**,
 - c) 800 m² dla terenu **MN/U**,
 - d) 1000 m² dla terenu **U**,
 - e) 5000 m² dla terenu **UC**,
 - f) 250 m² dla terenu **MW**,
 - g) 16 m² dla terenu **KSp**,
 - h) 2 m² dla infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 20 m dla terenu **P**, **U/P**, **MN/U**, **ZP/US**,
 - b) 15 m dla terenu **UC**, **U**,
 - c) 10 m dla terenu **MW**,
 - d) 3 m dla terenu **KSp**,
 - e) 1 m dla infrastruktury technicznej;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

§ 10. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o:
 - a) drogi publiczne główne - **KDG**,
 - b) drogę publiczną zbiorczą - **KDZ**,
 - c) drogi publiczne lokalne - **KDL**,
 - d) drogi publiczne dojazdowe - **KDD**,
 - e) drogę wewnętrzną – **KDW**,
 - f) drogi znajdujące się poza granicami planu;
- 2) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) **3.U** od drogi znajdującej się poza granicami planu poprzez teren **3.KSp**,
 - b) **1.KSp** od drogi **1.KDD** oraz drogi **1.KDL** i drogi znajdującej się poza granicami planu poprzez teren **1.MW**,
 - c) **1.MN/U** od drogi **2.KDD** oraz drogi **1.KDZ** bezpośrednio i drogi **1.KDZ** poprzez teren **1.U**,
 - d) **6.UP** od drogi znajdującej się poza granicami planu poprzez teren **3.KSp** i teren **1.P**;

- 3) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg wewnętrznych:
 - a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 6 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla terenów **P, P/U** szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 8 m,
 - c) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,
 - d) nawierzchnia utwardzona;
- 4) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg rowerowych i ciągów pieszych:
 - a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,
 - b) nawierzchnia utwardzona;
- 5) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, w tym garaż, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wydzielonymi lokalami użytkowymi – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, w tym garaż i co najmniej 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni lokalu użytkowego,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy usługowej – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 3 miejsca postojowe na 10 stanowisk pracy,
 - dla sportu i rekreacji – 1,5 miejsca postojowego na 10 miejsc dla widzów,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej, obowiązuje dodatkowo zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 6 do 20,
 - 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 21 do 40,
 - 5% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 40,
 - c) miejsca postojowe, o których mowa w lit. a i b, należy lokalizować w obrębie nieruchomości na której usytuowany jest obiekt.

§ 11. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu związanego z zagospodarowaniem na terenie planu;
- 2) sieci infrastruktury technicznej obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązuje:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b, c,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu **1.KSp** na teren **1.ZP/US** i wyznaczony na rysunku planu pas zieleni izolacyjnej na terenie **1.MW**;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązuje:
- a) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej i lokalnych źródeł ciepła, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zakaz stosowania wodnych pomp ciepła na terenach znajdujących się w strefach ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wód podziemnych,
 - c) ustala się stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się stosowanie wolnostojących odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500kW oraz odnawialnych źródeł energii innych niż wolnostojące z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dla terenów **P** dodatkowo dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z elektrowni z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500kW,
 - d) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe,
 - e) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 9) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej obowiązuje:
- a) rozbudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji,
 - b) realizacja sieci i urządzeń zapewniających dostęp do publicznej sieci telefonicznej oraz Internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu,
 - c) budowa sieci telekomunikacyjnych oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej;
- 10) w zakresie odpadów obowiązuje
- a) zakaz składowania odpadów,
 - b) zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem:
 - odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu,
 - odpadów magazynowanych i przetwarzanych w ramach istniejących działalności,
 - c) dopuszcza się utrzymanie, kontynuację i rozwój istniejących działalności, zgodnych z przeznaczeniem terenu,
 - d) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie.

§ 12. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne:

- 1) tereny dróg publicznych: **KDG, KDZ, KDL, KDD**;
- 2) teren infrastruktury technicznej – wodociągi - **IW**.

§ 13. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości: Na całym obszarze objętym planem określa się stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 %.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) uzupełniające:
 - usługi nieuciążliwe,
 - drogi rowerowe i ciągi piesze,
 - parkingi,
 - drogi wewnętrzne,
 - zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) usługi nieuciążliwe wyłącznie jako wbudowane w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) obowiązuje urządzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 5m od strony terenu **1.KSp** oraz **5.U/P**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków - nie większa niż 19 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 5,
 - d) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,05,
 - maksymalna - 1,25,
 - e) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach pokryte tradycyjnym materiałem takim jak dachówka ceramiczna, w kolorze ceglastym, brązowym, grafitowym, czarnym lub szarym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° lub dachy płaskie,
 - f) ustalenia, o których mowa w lit. b, c, e nie dotyczą budynków objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,
 - g) powierzchnia zabudowy:
 - nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie większa niż 100% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy istniejącej,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna:
 - nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - większa lub równa 0% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy istniejącej.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.MW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) uzupełniające:
 - usługi nieuciążliwe,
 - drogi rowerowe i ciągi piesze,
 - parkingi,

- drogi wewnętrzne,
 - zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - usługi nieuciążliwe wyłącznie jako wbudowane w budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obowiązując istniejące parametry oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MN/U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - usługi nieuciążliwe,
 - b) uzupełniające:
 - drogi rowerowe i ciągi piesze,
 - parkingi,
 - drogi wewnętrzne,
 - zieleń urządzona;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków:
 - mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 9 m,
 - gospodarczych i garaży 5 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3,
 - d) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,10,
 - maksymalna – 0,9,
 - e) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach pokryte tradycyjnym materiałem takim jak dachówka ceramiczna, w kolorze ceglastym, brązowym, grafitowym, czarnym lub szarym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° lub dachy płaskie,
 - f) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% działki budowlanej,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 800m².

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.UC** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) uzupełniające:
 - zabudowa usługowa,
 - tereny produkcji i aktywności gospodarczej,
 - drogi rowerowe i ciągi piesze,

- parkingi,
 - drogi wewnętrzne,
 - zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – wyznacza się granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² tożsame z granicami linii rozgraniczających terenu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków - nie mniejsza niż 7 m i nie większa niż 25 m,
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,10,
 - maksymalna – 2,4,
 - d) geometria dachu - dachy o dowolnej geometrii,
 - e) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 65% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 5000m².

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zabudowa usługowa,
 - b) uzupełniające:
 - drogi rowerowe i ciągi piesze,
 - parkingi,
 - drogi wewnętrzne,
 - zieleń urządzona;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków - nie większa niż 15 m,
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,05,
 - maksymalna – 2,6,
 - d) geometria dachu – dachy o dowolnej formie i geometrii,
 - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 65% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000m².

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zabudowa usługowa,
 - b) uzupełniające:
 - drogi rowerowe i ciągi piesze,
 - parkingi,

- drogi wewnętrzne,
- zieleń urządzona;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość budynków - nie większa niż 15 m,
- c) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,05,
 - maksymalna – 2,6,
- d) geometria dachu – dachy o dowolnej formie i geometrii,
- e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 65% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000m².

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - zabudowa usługowa,
- b) uzupełniające:
 - obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - drogi rowerowe i ciągi piesze,
 - parkingi,
 - drogi wewnętrzne,
 - zieleń urządzona;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wysokość budynków - nie większa niż 12 m,
- b) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,05,
 - maksymalna – 1,95,
- c) geometria dachu – dachy o dowolnej formie i geometrii,
- d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 65% powierzchni działki budowlanej,
- e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000m².

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.U/P, 2.U/P, 3.U/P, 4.U/P, 5.U/P, 6.U/P** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe:
 - obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - zabudowa usługowa,
- b) uzupełniające:
 - funkcja mieszkalna,
 - obiekty obsługi pojazdów, w tym stacje paliw,

- drogi rowerowe i ciągi piesze,
- parkingi,
- drogi wewnętrzne,
- zieleń urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) na terenach **2.U/P**, **5.U/P** obowiązuje urządzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 5m od strony terenu **1.MW**, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) funkcję mieszkalną dopuszcza się wyłącznie jako lokale mieszkalne istniejące oraz jako lokale mieszkalne towarzyszące istniejącym obiektom produkcyjnym i usługowym, takie jak: mieszkania funkcyjne, robotnicze itp.;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę,
- c) wysokość budynków - nie większa niż 15 m,
- d) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,05,
 - maksymalna – 2,6,
- e) geometria dachu – dachy o dowolnej formie i geometrii,
- f) powierzchnia zabudowy nie większa niż 65% powierzchni działki budowlanej,
- g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 2000m².

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.P**, **2.P**, **3.P**, **4.P**, **5.P** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
- b) uzupełniające:
 - zabudowa usługowa,
 - elektrownie z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych,
 - obiekty obsługi pojazdów, w tym stacje paliw,
 - drogi rowerowe i ciągi piesze,
 - parkingi,
 - drogi wewnętrzne,
 - zieleń urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) wyznacza się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW - elektrowni z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych, tożsame z granicami terenu,
- b) wyznacza się granice stref ochronnych od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW - elektrowni z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie których obowiązuje:

- maksymalna wysokość instalacji fotowoltaicznych na budynkach – 3 m,
- maksymalna wysokość instalacji fotowoltaicznych wolnostojących – 5 m,
- zastosowanie rozwiązań przestrzennych i projektowych w celu zminimalizowania potencjalnego oślepienia użytkowników dróg publicznych;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość budynków - nie większa niż 15 m,
- c) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,05,
 - maksymalna – 1,95,
- d) geometria dachu – dachy o dowolnej formie i geometrii,
- e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 65% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 3000m².

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZP/US** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe:
 - zieleni urządzonej,
 - sport i rekreacja,
- b) uzupełniające:
 - drogi rowerowe i ciągi piesze,
 - drogi wewnętrzne,
 - zieleni urządzonej;

2) zasady zagospodarowania terenu – sport i rekreacja wyłącznie jako terenowe urządzenia sportowe wraz obiektami towarzyszącymi;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość budynków - nie większa niż 5 m,
- c) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,01,
 - maksymalna – 0,05,
- d) dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach pokryte tradycyjnym materiałem takim jak dachówka ceramiczna, w kolorze ceglastym, brązowym, grafitowym, czarnym lub szarym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, lub dachy płaskie,
- e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 5% powierzchni terenu,
- f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 90% powierzchni terenu.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KSp, 2.KSp, 3.KSp** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe:

- parking terenowy,
- garaże jednopoziomowe,
- garaże wielopoziomowe,

b) uzupełniające:

- drogi rowerowe i ciągi piesze,
- drogi wewnętrzne,
- zieleń urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) na terenie **3.KSp** dopuszcza się wyłącznie parking terenowy,
- b) urządzenie zieleni na terenie parkingu;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość budynków - nie większa niż 12 m,
- c) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,01,
 - maksymalna - 1,5,
- d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
- e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni terenu.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.IW** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – infrastruktura techniczna – wodociągi,
- b) uzupełniające:
 - parking terenowy,
 - drogi rowerowe i ciągi piesze,
 - drogi wewnętrzne,
 - zieleń urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenu - obowiązuje urządzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 5m od strony terenu **2.MW**, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość budynków - nie większa niż 9 m,
- c) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,01,
 - maksymalna – 0,5,
- d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
- e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni terenu.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDG**, **2.KDG** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna główna (ul. Sportowa);

2) zasady zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu (pozostała część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu) zgodnie z rysunkiem planu:

- a) dla terenu **1.KDG** od 1 m do 10 m,
- b) dla terenu **2.KDG** do 2 m.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDZ**, **2.KDZ** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna zbiorcza;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDL** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga publiczna lokalna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 16 m do 43 m,
 - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) szerokość jezdni – minimum 5 m.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDD**, **2.KDD**, **3.KDD** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga publiczna dojazdowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla terenu **1.KDD** od 10 m do 15 m,
 - dla terenu **2.KDD** od 20 m do 27 m,
 - dla terenu **3.KDD** od 15 m do 17 m,
 - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) szerokość jezdni – minimum 5 m.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KD** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) droga publiczna dojazdowa,
 - b) droga publiczna zbiorcza;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje skrzyżowanie dróg publicznych w formie ronda,
 - b) wymiary zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) szerokość jezdni – minimum 5 m.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 12 m do 28 m,

- b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) szerokość jezdni – minimum 5 m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

- 1) Nr XLIII/350/98 Rady Miejskiej w Kostrzynie nad Odrą z dnia 28 maja 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kostrzynie nad Odrą w rejonie ulic: Sportowej, Prostej i Ogrodowej;
- 2) Nr XLVI/371/10 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 4 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kostrzynie nad Odrą w rejonie ulic: Sportowej, Prostej i Ogrodowej;
- 3) Nr XXXV/224/22 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Sportowa, Prosta II w Kostrzynie nad Odrą;

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

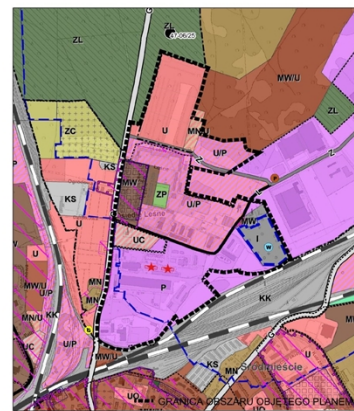
§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.



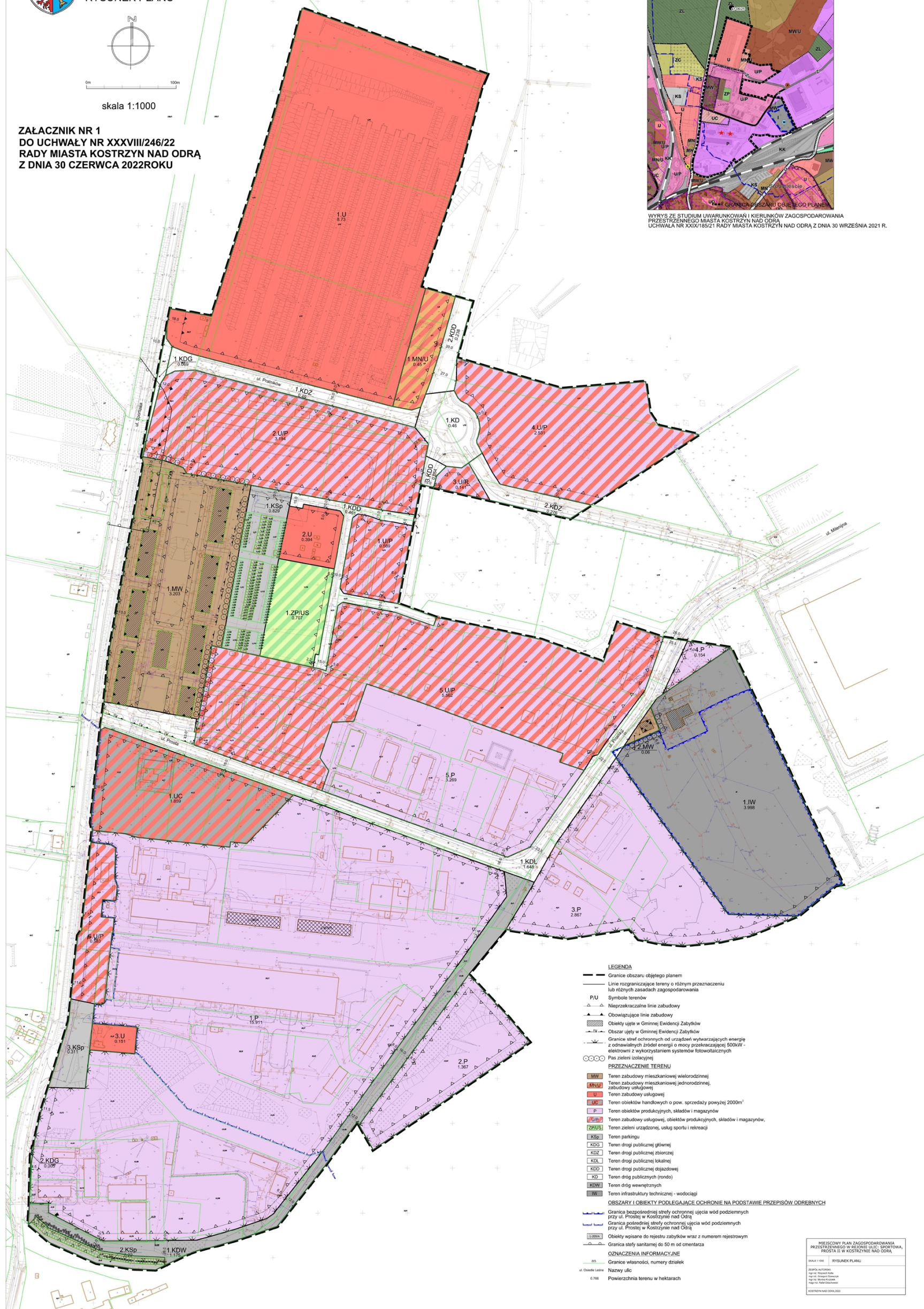
RYSUNEK PLANU



**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXVIII/246/22
RADY MIASTA KOSTRZYN NAD ODRĄ
Z DNIA 30 CZERWCA 2022ROKU**



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA KOSTRZYŃ NAD ODRA
UCHWAŁA NR XXIX/185/21 RADY MIASTA KOSTRZYŃ NAD ODRA Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 R.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

RADY MIASTA KOSTRZYN NAD ODRĄ

z dnia 30 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany Studium

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Sportowa, Prosta II w Kostrzynie nad Odrą nie złożono uwag.

Rada Miasta Kostrzyn nad Odrą nie podejmuje w związku z tym rozstrzygnięcia ze względu na brak nieuwzględnionych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

RADY MIASTA KOSTRZYN NAD ODRĄ

z dnia 30 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 1. W obszarze objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

§ 2. Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;
- 3) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 5) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 6) innych środków zewnętrznych;
- 7) poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

§ 3. Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.

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

Uzasadnienie do projektu uchwały Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Sportowa, Prosta II w Kostrzynie nad Odrą

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi realizację uchwały Nr XXXIV/282/17 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do *sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Sportowa, Prosta II w Kostrzynie nad Odrą*. Na podstawie tej uchwały w dniu 13 września 2018 roku zawiadomiono przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kostrzyn nad Odrą oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu.

Na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kostrzynie n.O w rejonie ulic: Sportowej, Prostej i Ogrodowej uchwalony uchwałą Nr XLIII/350/98 Rady Miejskiej w Kostrzynie n. O z dnia 28 maja 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 12 z 18.05.1999 r. poz. 69).

Zgodnie z obowiązującym ww. miejscowym planem, na analizowanym obszarze przeważają tereny zabudowy usługowej, przemysłowo-magazynowej i mieszkaniowej wielorodzinnej., zlokalizowane przede wszystkim wzdłuż dróg powiatowych. Wyznaczono również tereny komunikacji oraz infrastruktury, obejmujące teren ujęcia wód podziemnych.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego wyżej obszaru było:

- zaktualizowanie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- docelowe ustalenie przebiegu układu komunikacyjnego, w tym wyznaczenie nowych oraz korekta istniejących dróg wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych,
- ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zgodnych z polityką przestrzenną zawartą w Studium - dla terenów przeznaczonych pod zabudowę w planie ustalono szczegółowe parametry zabudowy takie jak wysokość, geometria dachu i inne niezbędne do prawidłowego rozwoju elementy kształtowania przestrzeni,
- pozostałe ujęte w niniejszym uzasadnieniu kwestie związane z zasadami kształtowania polityki przestrzennej na obszarze.

Projekt planu został wykonany w skali 1:2000, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ze względu na powierzchnię obszaru planu, która wynosi około 62 ha.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ww. ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w Przepisach ogólnych uchwały, zawartych w Rozdziale 1, jak również na załączniku graficznym. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy głównie w odniesieniu do dróg publicznych;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych §4 i §5, a także ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) wymagań ochrony środowiska – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §5 uchwały;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §6 uchwały. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696); – zostało spełnione w szczególności poprzez odpowiednią

kwalifikację terenów zabudowy zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, odpowiedni dobór przeznaczeń w terenach, w sposób użyteczny dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiającą prawidłową dostępność terenów dla osób niepełnosprawnych;

6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego wykorzystania terenu. Ponadto dla wskazanych terenów ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Uzyskane z tytułu ww. opłaty środki stanowią dochód własny gminy;

7) prawa własności – zostało spełnione poprzez maksymalne wykorzystanie własności publicznej pod inwestycje celu publicznego oraz wskazanie komercyjnych przeznaczeń na gruntach prywatnych z możliwością inwestycji i realizacji prawa własności. Ustalane w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z największym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez wskazanie w §12 obszarów przeznaczonych na cele publiczne. W planie miejscowym wyznaczono tereny dróg publicznych przeznaczonych do obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę, jak również zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §10 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi. Usankcjonowano również teren ujęcia wód podziemnych przy ul. Prostej;

11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 13 września 2018 roku ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej miasta, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynęły 44 wnioski. Wnioski (w terminie złożono 6 wniosków) dotyczyły zmian przeznaczenia w kierunku terenów usługowych, rozwiązań komunikacyjnych, w tym miejsc parkingowych, a także zmiany parametrów zabudowy. Jeden wniosek złożony po terminie dotyczył utrzymania funkcji rekreacyjnej na terenie obecnego boiska.

Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez zamieszczenie w dniu 4 stycznia 2022 roku ogłoszenia w prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 12 stycznia 2022 do 4 lutego 2022 roku. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniony został również w biuletynie informacji publicznej. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Miasta w Kostrzynie nad Odrą, w dniu 26 stycznia 2022 roku odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą przybyli zainteresowani. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi;

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §10 dotyczące zaopatrzenia w wodę oraz §25 dotyczącym ujęcia wód podziemnych.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione w wyniku optymalnego rozplanowania układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej, zgodnie z rozporządzeniem. Rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenów, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;

2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego oraz wprowadzone w §10 uchwały ustalenia;

3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wykorzystanie terenów zainwestowanych pod zabudowę kubaturową i zapewnienie korzystnych współczynników powierzchni biologicznie czynnej, a także zapewnienie rezerwy terenów zieleni w stosunku równoważącym dla struktury zurbanizowanej. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Rada Miasta Kostrzyn nad Odrą podjęła uchwałę Nr XXIX/229/13 z dnia 16 maja 2014 r. w sprawie *aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Miasta Kostrzyn nad Odrą*, w której obowiązujący na obszarze miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kostrzynie n.O w rejonie ulic: Sportowej, Prostej i Ogrodowej uchwalony uchwałą Nr XLIII/350/98 Rady Miejskiej w Kostrzynie n. O z dnia 28 maja 1998 r. uznany została za nieaktualny w całości.

Zgodnie z niniejszą uchwałą Rada Miasta przystąpić miała do sporządzenia nowych planów dla obszarów, na których uznano obowiązujące plany miejscowe za nieaktualne.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy.

Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz, w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2018 roku, poz. 2081 ze zm.). Zgodnie z obowiązującym trybem formalno-prawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 stycznia 2022 roku do 4 lutego 2022 roku, dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 26 stycznia 2022 roku. W obligatoryjnym terminie, tj. do dnia 21 lutego 2022 roku nie wpłynęły uwagi.

Opracowany projekt planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy miejskiej Kostrzyn nad Odrą dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej i sieci powiązań komunikacyjnych, tym samym rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą (uchwalone uchwałą Nr XXIX/185/21 Rady Miejskiej Kostrzyna nad Odrą z dnia 30 września 2021 r.), przy uwzględnieniu zapisów tego dokumentu.

Z uwagi na znajdujący się poza obszarem sporządzanego planu cmentarz, a także istniejącą sieć wodociągową, wprowadzone zostały do projektu planu ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu w terenach nie przeznaczonych i przeznaczonych pod zabudowę w pasie o szerokości do 50 m od cmentarza.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych jego granicami oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części miasta Kostrzyn nad Odrą, dla której został opracowany.

Rozstrzygnięciem nadzorczym nr IB-I.4131.2.2022.IWIT Wojewody Lubuskiego z dnia 27 maja 2022 r. stwierdzona została nieważność przedmiotowego planu w części obejmującej:

- § 18 pkt 2 lit. f uchwały (powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej w granicach terenów 1.U i 2.U),
- § 20 pkt 3 lit. g uchwały (powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej w granicach terenów 1.U/P, 2.U/P, 3.U/P, 4.U/P, 5.U/P, 6.U/P),
- wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą na załączniku nr 1 do uchwały

z uwagi na brak zgodności wskazanych zapisów ze Studium i niezgodność wyrysu ze Studium z załącznikiem do uchwały nr XXIX/185/21 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 30 września 2021 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą.

Z uwagi na powyższe podjęte zostały działania mające na uwadze wyeliminowanie błędów i uzupełnienie zapisów planu o zgodne ze wskaźnikami ujętymi w Studium. Analizując szczegółowo zgodność zapisów planu ze Studium stwierdzono, że wskazane przez Organ Nadzoru rozbieżności dotyczą wyłącznie terenu 1.U, położonego w Studium w granicach terenu zabudowy usługowej U, dla którego ustalono „*aby udział powierzchni biologicznie czynnej dla planowanych terenów stanowił nie mniej niż 20% działki budowlanej.*” Pozostałe tereny – 2.U, 1.U/P, 2.U/P, 3.U/P, 4.U/P, 5.U/P położone są w granicach terenów oznaczonych w Studium U/P – tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, dla których „*ustala się, aby udział powierzchni biologicznie czynnej dla planowanych terenów stanowił nie mniej niż 15% działki budowlanej*”, z kolei teren 6.U/P położony jest w granicach terenów oznaczonych w Studium P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, dla których również „*ustala się, aby udział powierzchni biologicznie czynnej dla planowanych terenów stanowił nie mniej niż 15% działki budowlanej*”.

Dla terenu 1.U wprowadzono stosowne korekty ustalając powierzchnię biologicznie czynną na poziomie nie mniejszym niż 20%. Procedurę ponowiono w niezbędnym zakresie, który ogranicza się do przedstawienia Radzie Miasta poprawnego zapisu i skorygowanego wyrysu ze Studium. Odstąpiono od ponownego wyłożenia do publicznego wglądu z uwagi na fakt, iż cały teren 1.U jest własnością Miasta Kostrzyn nad Odrą, w związku z czym ponownie można przedstawić plan miejscowy do uchwalenia.

Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2022 r. poz. 559), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem uchwalenia.