

UCHWAŁA NR XXXVIII/247/22
RADY MIASTA KOSTRZYN NAD ODRĄ

z dnia 30 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulicy
Jana Pawła II w Kostrzynie nad Odrą

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz uchwały nr XXVIII/209/17 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Jana Pawła II w Kostrzynie nad Odrą Rada Miasta Kostrzyn nad Odrą uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulicy Jana Pawła II w Kostrzynie nad Odrą po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą Nr XIX/185/21 z dnia 30 września 2021 r.,

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2 - obejmujący obszar o którym mowa w §1 ust. 1, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik Nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik Nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik Nr 3.
- 4) dane przestrzenne dla planu miejscowego - stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą,
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący, główny, sposób zagospodarowania terenu,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy sposób zagospodarowania terenu uzupełniający i wzbogacający przeznaczenie podstawowe,
- 7) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne,
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem lub symbolem i numerem,
- 9) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi nie powodujące powstawania zjawisk fizycznych lub stanu powodującego przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny,

- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię poza którą nie mogą się znajdować żadne elementy zabudowy kubaturowej z wyłączeniem schodów, tarasów, pochylni, balkonów, kondygnacji podziemnych budynku, itp.,
- 11) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wnętrza ulic, placów, tras dojazdowych w kształcie wydzielonymi liniami rozgraniczającymi a stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość. Pojęcie „przestrzeni publicznej” należy traktować jako przeciwstawne w stosunku do pojęcia „przestrzeni prywatnej” i nietożsame z „obszarem przestrzeni publicznej”,

§ 3. 1 Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) kierunek głównej kalenicy,
 - 5) wielkości wymiarowe,
 - 6) symbole przeznaczenia terenów,
 - 7) strefa zieleni.
2. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne – informacyjne.
3. Zasady i wymagania określone w § 5-12 i § 14, odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

DZIAŁ II.

Przeznaczenie terenów

§ 4. W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku symbolem – MNU,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku symbolem – MWU,
- 3) teren usług handlu, oznaczony na rysunku symbolem – UH,
- 4) teren usług, oznaczony na rysunku symbolem – U,
- 5) teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki oznaczony na rysunku symbolem – E,
- 6) teren ciągu pieszego oznaczony na rysunku symbolem – KDP,
- 7) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone na rysunku symbolem – KDL,
- 8) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku symbolem – KDD.

DZIAŁ III.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą w tym usytuowanie budynków w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych zapisów § 13, oraz § 15-19, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

DZIAŁ IV.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1 Na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego należy realizować poprzez prawo wycinki zadrzewień i zakrzewień uniemożliwiających prowadzenie prac budowlanych związanych z realizacją ustaleń niniejszej uchwały.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU i MWU ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej.

DZIAŁ V.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1 Na obszarze objętym planem nie znajdują się obiekty i tereny wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz do rejestru zabytków.

2. Na obszarze objętym planem nie znajdują się obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków.

3. Na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne.

DZIAŁ VI.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią drogi publiczne lokalne (KDL), dojazdowe (KDD) oraz teren ciągu pieszego (KDP); nie występują zarazem obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy.

DZIAŁ VII.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 9. 1 Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 18m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65⁰ do 90⁰;
- 3) minimalne powierzchnie działek o wielkości zgodnej z powierzchniami działek budowlanych określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów

DZIAŁ VIII.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

DZIAŁ IX.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 11. Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

DZIAŁ X.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 12. 1. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów teren objęty planem sąsiaduje z terenami zamkniętymi ustalonymi przez ministra właściwego do spraw transportu: terenami komunikacji kolejowej.

2. Na rysunku planu oznaczono:

- a) granice terenów zamkniętych graniczących z planem,
- b) granice strefy ochronnej od terenów zamkniętych.

3. W strefie ochronnej terenów zamkniętych obowiązuje zakaz sadzenia drzew.

4. Cały obszar objęty planem jest położony w obrębie:

- a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 137 – „Pradolina Toruń – Eberswalde”;

b) Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWP) oznaczonej symbolem GW600033.

5. Przyjęty w planie sposób zagospodarowania terenów winien uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

6. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

DZIAŁ XI.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

§ 13. 1 Układ komunikacyjny wewnętrzny na obszarze objętym planem stanowią:

- 1) tereny dróg publicznych lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolem KDL, stanowiące rezerwę pod poszerzenie istniejącej drogi położonej poza granicami planu,
- 2) droga publiczna dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem KDD 1,
- 3) teren drogi publicznej dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD 2 stanowiący rezerwę pod poszerzenie istniejącej drogi położonej poza granicami planu,
- 4) ciąg pieszy KDP;

2. Dla terenów dróg publicznych zbiorczych KDL 1 - KDL 2, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i miejsc parkingowych w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów dróg publicznych zbiorczych KDD 1 - KDD 2 ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i miejsc parkingowych w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej.

4. Dla terenów ciągów pieszych KDP, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji chodników, ścieżek rowerowych i dojazdów w obrębie linii rozgraniczających.
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej.

§ 14. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych powiązanych z układem zewnętrznych dróg położonych poza granicami planu,
- 2) dla terenów położonych w obrębie dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dla pozostałych terenów należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum jednego na każde 10 realizowanych stanowisk postojowych;

- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych kontenerowych stacji transformatorowych, liniami kablowymi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) zasilenie w gaz z istniejącej i projektowanej podziemnej sieci gazowej,
- 6) dopuszcza się rozbudowę, uzupełnienie i likwidację istniejących sieci telekomunikacyjnych z możliwością sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie telefoniczne kablowe podziemne,
- 7) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych prawo do ich przełożenia i skablowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do sieci kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- 9) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w ramach pozostałych terenów do gruntu lub do sieci kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- 10) odprowadzenie ścieków bytowych i innych niż bytowe do systemu kanalizacji sanitarnej,
- 11) zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego,
- 12) zaopatrzenie w ciepło z istniejących i projektowanych ciepłociągów,
- 13) dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych paliw płynnych i gazowych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności,
- 14) dopuszcza się stosowanie urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
- 15) moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 16) zagospodarowanie odpadów zgodnie z uchwałą w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów,
- 17) urządzenia infrastruktury technicznej projektować zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych.

DZIAŁ XII.

Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów

§ 15. 1 Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU1 - MNU2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,
 - b) usług nieuciążliwych wbudowanych w parter budynku mieszkalnego do maks. 45% powierzchni budynku mieszkalnego,
 - c) budynku gospodarczego lub garażowego na działce budowlanej;
- 3) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU 1 ustala się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

- c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - d) dopuszcza się budowę wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków usługowych;
 - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15,
 - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,40,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej – 30%,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki – 50%;
- 2) dla budynku mieszkalnego:
- a) prawo przebudowy i rozbudowy z jednoczesnym zakazem nadbudowy,
 - b) maksymalna wysokość II kondygnacji nadziemnej w tym poddasze użytkowe,
 - c) maksymalna wysokość okapu – 4,5 m,
 - d) maksymalna wysokość do kalenicy – 11,0 m,
 - e) geometria dachu: dach spadzisty wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 25–45°,
 - f) prawo realizacji wystawek dachowych w ujednoliconej formie;
- 3) dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna wysokość I kondygnacji nadziemnej,
 - b) geometria dachu: dach spadzisty dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 25 – 45°,
 - c) maksymalna wysokość okapu lub gzymsu budynku – 4,0 m,
 - d) maksymalna wysokość do kalenicy dachu spadzistego – 8,0 m;
- 4) maksymalna wysokość budowli – 6,0 m;
- 5) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 6) minimalna wielkość działki budowlanej 1000 m²;
- 7) lokalizację min. 2 stanowisk parkingowych na każdy lokal mieszkalny łącznie w obrębie garażu wbudowanego w budynek mieszkalny, budynku garażowego wolnostojącego oraz miejsc postojowych na własnym terenie działki;
- 8) lokalizację min. 1 stanowiska parkingowego na każde 20 m² powierzchni usług w obrębie miejsc postojowych na własnym terenie działki oraz na terenie przyległego terenu drogi KDD 1;
- 9) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych zjazdów z przyległego terenu drogi KDD 1;
- 10) w obrębie strefy zieleni, obowiązek nasadzenia zwartej zieleni izolacyjno – ochronnej z gatunków rodzimych, zimozielonych, odpowiadających miejscowym warunkom siedliskowym, z uwzględnieniem zapisów §12.3.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU 2 ustala się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) kierunek ewentualnej głównej kalenicy budynku mieszkalnego równoległy do linii zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynków wolnostojących, bliźniaczych lub szeregowych,
 - c) dopuszcza się budowę przybudowanych do budynku mieszkalnego budynków gospodarczych i garażowych,
 - d) zakazuje się budowy wolnostojących budynków usługowych, gospodarczych i garażowych,

- e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,30,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej – 40%,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki – 40%,
- 2) dla budynku mieszkalnego:
- a) maksymalna wysokość II kondygnacji nadziemnej w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość okapu - 6,5 m,
 - c) maksymalna wysokość do kalenicy lub gzymsu – 9,0 m,
 - d) geometria dachu: dach płaski, spadzisty dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych do maks. 45°,
 - e) prawo realizacji wystawek dachowych w ujednoliconej formie;
- 3) dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna wysokość I kondygnacji nadziemnej,
 - b) geometria dachu: dach płaski, spadzisty dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych do maks. 45°,
 - c) maksymalna wysokość okapu lub gzymsu budynku - 4,0 m,
 - d) maksymalna wysokość do kalenicy dachu spadzistego - 6,0 m;
- 4) maksymalna wysokość budowli - 6,0 m;
- 5) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 6) minimalna wielkość działki budowlanej 600 m²;
- 7) lokalizację min. 2 stanowisk parkingowych na każdy lokal mieszkalny łącznie w obrębie garażu wbudowanego w budynek mieszkalny, budynku garażowego przybudowanego do budynku mieszkalnego oraz miejsc postojowych na własnym terenie działki;
- 8) lokalizację min. 1 stanowiska parkingowego na każde 20 m² powierzchni usług w obrębie miejsc postojowych na własnym terenie działki oraz na terenie przyległego terenu drogi KDD 1;
- 9) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych zjazdów z przyległego terenu drogi KDD 1;
- 10) w obrębie strefy zieleni, obowiązek nasadzenia zwartej zieleni izolacyjno – ochronnej z gatunków rodzimych, zimozielonych, odpowiadających miejscowym warunkom siedliskowym, z uwzględnieniem zapisów §12.3.

§ 16.1 Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonego na rysunku planu symbolem MWU, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) budynków mieszkalno - usługowych wielorodzinnych,
 - c) usług nieuciążliwych wbudowanych w parter budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - d) wiat śmietnikowych,
 - e) placów zabaw,
 - f) boisk i urządzeń sportowych,
 - g) ścieżek pieszych i rowerowych,

- h) dojazdów i miejsc parkingowych,
 - i) wiat parkingowych,
 - j) obiektów małej architektury;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) kierunek ewentualnej głównej kalenicy budynku prostopadle lub równolegle do linii zabudowy,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności dla nowej zabudowy – 0,30,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,00,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej – 40%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki – 35%;
- 5) prawo realizacji budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych o wysokości minimalnie III i maksymalnie IV kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 6) prawo realizacji poddasza użytkowego budynków o których mowa w pkt 4 jako:
- a) krytego dachem płaskim, wycofanego o minimum 0,5m względem dolnych kondygnacji budynku od strony linii zabudowy, o maksymalnej wysokości do gzymsu 13,0 m,
 - b) lub krytego dachem spadzistym w formie dachu dwuspadowego lub wielospadowego o nachyleniu połaci dachowych 25° – 45° oraz o maksymalnej wysokości do okapu - 9,5 m i o maksymalnej wysokości do kalenicy – 15,0 m;
- 7) maksymalną wysokość wiat parkingowych – 4,0 m;
- 8) maksymalną wysokość budowli - 6,0 m;
- 9) lokalizację min. 1,5 stanowiska parkingowego na każdy lokal mieszkalny łącznie: w obrębie wbudowanych miejsc parkingowych, parkingu otwartego i wiat parkingowych na własnym terenie działki;
- 10) lokalizację dodatkowo min. 1 stanowiska parkingowego na każde 20 m² powierzchni usług w obrębie miejsc postojowych na własnym terenie działki budowlanej;
- 11) obsługa komunikacyjna z przyległego terenu drogi KDD 2, stanowiącego poszerzenie istniejącej drogi publicznej położonej poza granicami obszaru objętego planem;
- 12) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 13) minimalna wielkość działki budowlanej 2500 m²;
- 14) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych oraz innych obiektów infrastruktury technicznej na działkach o wielkości min. 35 m²;
- 15) w obrębie strefy zieleni, obowiązek nasadzenia zwartej zieleni izolacyjno – ochronnej z gatunków rodzimych, zimozielonych, odpowiadających miejscowym warunkom siedliskowym, z uwzględnieniem zapisów §12.3.

§ 17. 1 Dla terenu usług handlu oznaczonego na rysunku planu symbolem UH ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług handlu w tym handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) wolno stojącego budynku usługowego,
 - b) parkingu terenowego,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) kierunek głównej kalenicy budynku zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,20,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,80,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej: 40%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki: 10%;
- 4) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość budynku usługowego II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość okapu - 7,0 m,
 - c) maksymalna wysokość do kalenicy – 13,0 m,
 - d) geometria dachu: dach płaski, dach spadzisty dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych $25^{\circ} - 35^{\circ}$,
 - e) maksymalna wysokość budowli - 12,0 m;
- 5) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 6) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 7) minimalna wielkość działki budowlanej 5000 m²;
- 8) lokalizację min. 2 stanowisk parkingowych na każde 50 m² powierzchni usług w obrębie miejsc postojowych na własnym terenie działki budowlanej;
- 9) obsługa komunikacyjna istniejących i projektowanych zjazdów z przyległego terenu drogi KDL 2 i KDD 1;
- 10) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych oraz innych obiektów infrastruktury technicznej na działkach o wielkości min. 35 m²;
- 11) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

§ 18. 1 Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe np. kultury, oświaty i gastronomii,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) boisk i urządzeń sportowych,
 - b) placów zabaw;
 - c) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - d) dojazdów i miejsc parkingowych,
 - e) zieleni urządzonej,
 - f) obiektów małej architektury;
- 3) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – 30%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki: 60%;
- 5) dla budynku usługowego:
 - a) maksymalna wysokość II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość okapu - 7,0 m,
 - c) maksymalna wysokość do kalenicy – 13,0 m,
 - d) geometria dachu: dach płaski, dach spadzisty dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych $25^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 6) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garażowych;

- 7) maksymalna wysokość budowli - 10,0 m;
- 8) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 9) minimalna wielkość działki budowlanej 2500 m²;
- 10) lokalizację min. 1 stanowiska parkingowego na każde 50 m² powierzchni usług w obrębie miejsc postojowych na własnym terenie działki budowlanej;
- 11) obsługa komunikacyjna z przyległego terenu KDD 2, stanowiącego poszerzenie istniejącej drogi publicznej położonej poza granicami obszaru objętego planem.

§ 19. Dla terenu infrastruktury technicznej elektroenergetyki oznaczonego na rysunku planu symbolem E ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki ;
- 2) prawo lokalizacji kompaktowych, wolnostojących, jednokondygnacyjnych stacji transformatorowych w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) maks. wysokość 2,5 m do okapu;
- 4) min. powierzchnię biologicznie czynną na 10% powierzchni działki;
- 5) obsługa komunikacyjna z ciągu pieszego KDP;
- 6) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

DZIAŁ XIII. Ustalenia końcowe

§ 20. Ustala się stawkę 30% służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów wyznaczonych w planie.

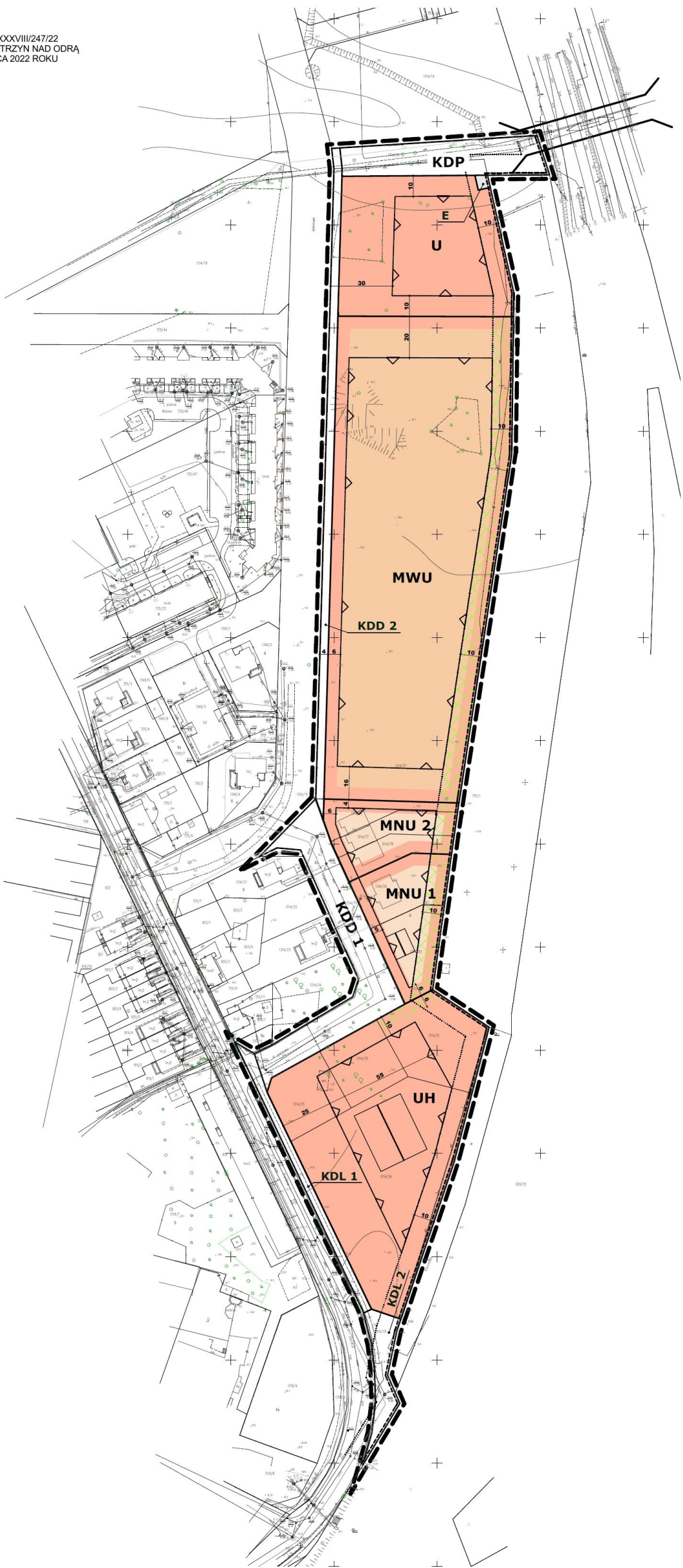
§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kostrzyn nad Odrą.

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



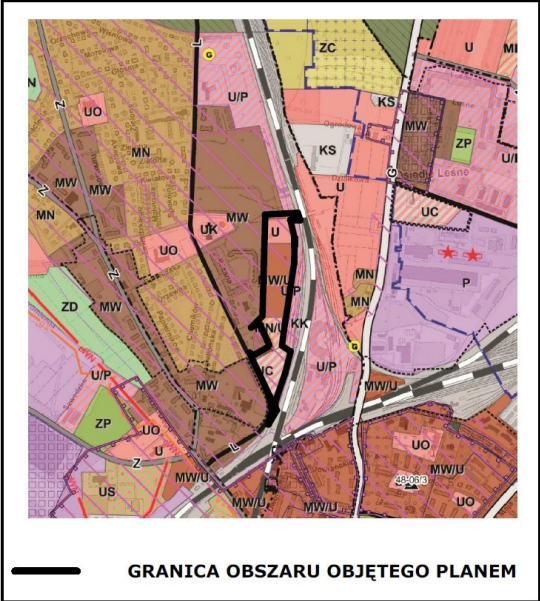
SKALA 1 : 1000

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXVIII/247/22
RADY MIASTA KOSTRZYN NAD ODRĄ
Z DNIA 30 CZERWCA 2022 ROKU



RYSUNEK PLANU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
MIASTA KOSTRZYNA NAD ODRĄ



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- MWU TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- U TEREN USŁUG
- UH TEREN USŁUG HANDLU
- E TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYKI
- KDL TEREN DROGI PUBLICZNEJ LOKALNEJ
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
- KDP TEREN CIĄGU PIESZEGO
- KIERUNEK GŁÓWNEJ KALENICY
- WIELKOŚCI WYMIAROWE
- STREFA ZIELENI

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- MOST
- GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- GRANICE STREFY OCHRONNEJ TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

PLANOWANIE PRZESTRZENNE KONTRA, PLAC KOLEGIACKI 4/6, 61-841 POZNAN
MGR INŻ. ARCH. DOROTA FRYNDT - HALABURDZIN (UPR. URB. NR 1608)
MGR INŻ. ARCH. PAWEŁ HALABURDZIN



czerwiec 2022

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVIII/247/22
Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą
z dnia 30 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Kostrzyna nad Odrą o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulicy Jana Pawła II w Kostrzynie nad Odrą wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miasta Kostrzyna nad Odrą rozstrzyga, co następuje:

Na podstawie oświadczenia Burmistrza Kostrzyna nad Odrą z dnia 27 maja 2022 r. w sprawie braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 19 kwietnia 2022 r. do 11 maja 2022 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Kostrzyna nad Odrą o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miasta Kostrzyna nad Odrą rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

1. W zakresie istniejącej zabudowy zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji, których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Kostrzyn nad Odrą.

3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Gminy Kostrzyn nad Odrą.

4. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie istniejącej zabudowy określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy,
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVIII/247/22

Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą

z dnia 30 czerwca 2022 r.

Zalacznik4.xml



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

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr XXVIII/209/17 Rady Miasta w Kostrzynie nad Odrą z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jana Pawła II w Kostrzynie nad Odrą.

Konieczność opracowania planu wynika z potrzeby regulacji procesów inwestycyjnych poprzez ustalenie zasad powstawania nowej zabudowy w obrębie struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta na styku z terenami kolejowymi w oparciu o istniejący i projektowany układ komunikacyjny.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą”.

1. W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono biorąc pod uwagę istniejący stan i sposób zagospodarowania obszaru opracowania oraz wskazania studium uwarunkowań dla przedmiotowego terenu. Na podstawie analizy szerszego kontekstu istniejącej zabudowy oraz uwarunkowań glebowych i przyrodniczych wyodrębniono podstawowe jednostki zabudowy dla których ustalono linie zabudowy oraz określono szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźniki intensywności zabudowy.
- 2) Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono, ustalając m.in. zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, zagospodarowanie odpadów zgodnie z uchwałą w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiorki odpadów, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do sieci kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów odrębnych, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w ramach pozostałych terenów do gruntu lub systemu kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów odrębnych, odprowadzenie ścieków bytowych i innych niż bytowe do systemu kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego, zaopatrzenie w ciepło z istniejących i projektowanych ciepłociągów, dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych paliw płynnych i gazowych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności, dopuszcza się wykorzystanie urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
- 3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono w planie miejscowym poprzez uwzględnienie wniosków i uzgodnienie projektu planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie

- projektu planu ze stosownymi organami oraz poprzez określenie zasad wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.
- 5) Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę poprzez sporządzenie projektu planu dopasowanego do istniejącej struktury własności minimalizującego ewentualne straty wynikające z potencjalnego obniżenia wartości gruntów a zarazem przez utrzymanie i kontynuację istniejących funkcji.
 - 6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu do stosownych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
 - 7) Potrzeby interesu publicznego zrealizowano zarówno poprzez uwzględnienie opinii i uzgodnienie projektu planu z organami administracji publicznej, jak i przez zabezpieczenie przeznaczenia terenu pod usługi w zieleni.
 - 8) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych zrealizowano poprzez dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów objętych projektem planu.
 - 9) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej podczas prac nad projektem planu nastąpiło poprzez:
 - a) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - b) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
 - 10) Zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych podczas prac nad projektem planu poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.
 - 11) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano poprzez organicznie obszaru potencjalnej zabudowy do terenów przyległych do już zainwestowanych. Dla obszaru opracowania zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi wodociągami zlokalizowanymi w otaczających drogach publicznych i wewnętrznych. W prognozie skutków finansowych przewidziano stosowne kwoty związane z lokalną rozbudową infrastruktury wodociągowej.
 - 12) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi rozstrzygnięto poprzez przyjęcie w projekcie wyważonych rozwiązań zapewniających odseparowaną przestrzennie koegzystencję istniejącej oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usług.
 - 13) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy zapewniono poprzez kontynuację istniejącego sposobu użytkowania oraz ograniczenie projektowanej zabudowy do terenów już zainwestowanych z uwzględnieniem korekt wynikających ze wskazań sporządzonych na potrzeby planu opracowań: ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. W związku z ograniczeniem planu do terenów

przyległych do zainwestowanych leżących w wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, ustalenia planu pozwalają na efektywne gospodarowanie przestrzenią z zachowaniem walorów ekonomicznych zastanej przestrzeni. Takie podejście pozwoliło również na zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przedmiotowy mpzp jest zgodny z wynikami oceny aktualności studium i planów miejscowych miasta Kostrzyn nad Odrą, stanowiącej załącznik do uchwały nr XXIX/229/136 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 16 maja 2013 r., w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ze względu na charakter planu miejscowego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń mpzp nie będzie miała istotnego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Zakres obciążenia budżetu gminy został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”. Projekt planu nie zakłada realizacji inwestycji obciążających budżet publiczny.

Plan uzyskał opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi. W związku z powyższym Burmistrz Kostrzyna nad Odrą zgodnie z art. 17 pkt 14 w/w. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miasta w Kostrzynie nad Odrą projekt uchwały wraz z załącznikami.

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.