

**UCHWAŁA 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.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591- tekst jednolity ze zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą” przyjętego uchwałą nr XLII/317/10 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 17 czerwca 2010 r. uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE.**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kostrzynie nad Odrą w rejonie ulic: Sportowej, Prostej i Ogrodowej, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 2,3 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Obszar objęty planem ograniczony jest:

- 1) od północy – publiczną drogą gminną klasy D, tj. ul. Prosta;
- 2) od zachodu – publiczną drogą krajową nr 31 klasy G, tj. ul. Sportową, usytuowaną na działce nr 9/1;
- 3) od wschodu i południa – terenem o charakterze produkcyjnym, tj. zespołem budynków piekarni oraz spichlerzy zbożowych.

4. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000, wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą”, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

6. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

7. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałą nr XXIX/228/09 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 12 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kostrzynie nad Odrą w rejonie ulic: Sportowej, Prostej i Ogrodowej.

§ 2. Ilekroć w dalszej części uchwały stosuje się określenia:

- 1) plan - należy przez to rozumieć tekst niniejszej uchwały i rysunek planu;
- 2) rysunek planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawierający obowiązujące i informacyjne oznaczenia graficzne;
- 3) teren - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem literowym;
- 4) podstawowe przeznaczenie terenu - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako przeważające na danym terenie, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami prawa;
- 5) uzupełniające przeznaczenie terenu - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który dopuszczony został na danym terenie jako uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenu, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, zawartych w Dziale III;

- 6) powierzchnia zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wszystkich budynków i obiektów kubaturowych istniejących i projektowanych, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczoną przez rzuty poziome budynków mierzone po obrysie zewnętrznym kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej, w przypadku gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej; do powierzchni zabudowy zalicza się również prześwity, przejścia, schody, za wyjątkiem schodów terenowych oraz rampy; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych, ani ich części nie występujących ponad powierzchnię terenu, ani powierzchni elementów drugorzędnych, np. daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 7) powierzchnia utwardzona - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu nie będącą powierzchnią zabudowy, ani powierzchnią biologicznie czynną;
- 8) wskaźnik powierzchni zabudowanej - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na działce lub terenie, do powierzchni objętej projektem zagospodarowania działki lub terenu;
- 9) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy, wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami, związanymi z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 - tekst jednolity ze zm.), ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 - tekst jednolity ze zm.), rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826) i inne;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden nadziemny element budynku za wyjątkiem gzymsów, okapów, balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i pochylni oraz elementów odwodnienia;
- 11) obowiązująca linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której winno być usytuowane co najmniej 60 % zewnętrznej ściany budynku i której nie może przekroczyć żaden nadziemny element budynku za wyjątkiem gzymsów, okapów, balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i pochylni oraz elementów odwodnienia;
- 12) dominanta architektoniczna - należy przez to rozumieć element kompozycji urbanistycznej w postaci wyeksponowanego w przestrzeni obiektu budowlanego lub jego części, stanowiący punkt orientacyjny w przestrzeni miejskiej;
- 13) nośnik reklamowy - należy przez to rozumieć budowlę służącą reklamie;
- 14) wysokość zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego punktu dachu lub attyki;
- 15) usługi komercyjne - należy przez to rozumieć usługi finansowane ze środków niepublicznych, w tym służące między innymi działalności z zakresu handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej poniżej 2000 m², gastronomii, odnowy biologicznej, działalności biurowej, administracji i zarządzania, poczty i telekomunikacji, rozrywki, sportu i rekreacji, turystyki i hotelarstwa, drobnych usług rzemieślniczych, takich jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku, itp., z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli;

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole literowe, określające podstawowe przeznaczenie terenów.

2. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są nieobowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter postulowany lub informacyjny:

- 1) oznaczenia graficzne z zakresu infrastruktury technicznej;

- 2) projektowana zabudowa;
- 3) dominanta architektoniczna;
- 4) postulowane linie podziału wewnętrznego;
- 5) wjazdy na teren objęty planem.

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów.

§ 4. W obszarze objętym planem wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym, oznaczone symbolami literowymi:

- 1) UC - teren wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 2) P - teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
- 3) C - teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwo;
- 4) KD – rezerwa terenu na poszerzenie drogi dojazdowej.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, przestrzeni publicznych.

§ 5. 1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

1) nakazy:

- a) harmonijne wkomponowanie nowoprojektowanych budynków w istniejący krajobraz i otaczającą zabudowę,
- b) lokalizacja zabudowy równoległe do pasów drogowych dróg publicznych, zgodnie z wyznaczonymi obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- c) przystosowanie dla osób niepełnosprawnych zabudowy i urządzeń komunikacji,
- d) zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie przeciwpożarowych akcji ratowniczych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazy realizacji:

- a) obiektów i urządzeń tymczasowych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, jedynie podczas organizowanych imprez promocyjnych, kiermaszy świątecznych, itp.,
- b) ogrodzeń betonowych i żelbetowych z elementów prefabrykowanych;

3) dopuszczenie realizacji:

- a) wbudowanych parkingów podziemnych, naziemnych i nadziemnych oraz mechanicznych systemów parkingowych,
- b) elementów małej architektury, zieleni oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) wolnostojących nośników reklamowych i tradycyjnych słupów ogłoszeniowych, za wyjątkiem przestrzeni rezerwy terenu na poszerzenie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem KD,
- d) dominant architektonicznych w miejscach wyznaczonych na rysunku planu,

2. Na terenie objętym planem brak jest wydzielonych przestrzeni publicznych, rezerwy terenu na poszerzenie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem KD.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 6. 1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) nakazy:

- a) przed podjęciem robót budowlanych, na terenach wyznaczonych w planie, zdjęcie warstwy próchniczej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie zagospodarowanie jej zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) zagospodarowanie zielenią komponowaną wszystkich terenów niezabudowanych i nieutwardzonych,
 - c) bilansowania uciążliwości prowadzonej działalności w granicach własności terenu, na którym zlokalizowana jest działalność,
 - d) w przypadku dokonania odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych kopalnianych szczątków roślin lub zwierząt, powiadomić o tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Kostrzyna nad Odrą, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazy:

- a) odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gruntu,
 - b) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz zespołów zabudowy usługowej,
 - c) realizowania funkcji zbierania odpadów, które wymagają pozwolenia na prowadzenie działalności oraz odzyskiwania i unieszkodliwiania odpadów,
 - d) stosowania jako źródła energii paliw i urządzeń do ich spalania, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska naturalnego;
- 3) dopuszczenie wprowadzania wód opadowych do gruntu, oczyszczonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie ochrony przed hałasem, terenu objętego planem nie zalicza się do terenów, dla których istnieje obowiązek ustalania granicznych parametrów określonych w rozporządzeniu w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nakazuje się:

- 1) kształtowanie układu i brył nowej zabudowy z poszanowaniem charakterystycznych dla regionu form, materiałów i parametrów przestrzennych;
- 2) osobom prowadzącym roboty budowlane i ziemne, w przypadku ujawnienia w trakcie prac, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem:
 - a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - c) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Kostrzyna nad Odrą.

§ 8. Na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków oraz nie ustala się stref ochrony konserwatorskiej.

§ 9. Na terenie objętym planem brak jest terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 5.

Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 10. 1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem odbywa się za pomocą układu komunikacyjnego usytuowanego poza granicami opracowania planu.

2. Wyznacza się rezerwę terenu przeznaczoną na poszerzenie istniejącej gminnej drogi dojazdowej, tj. ul. Prostej, oznaczoną symbolem KD, dla której ustala się szerokość 2 m.

3. Dopuszcza się na terenie opracowania planu wydzielanie dróg wewnętrznych i innych ciągów komunikacyjnych niezbędnych do jego obsługi, a także ciągów pieszych i rowerowych.

§ 11. Dla wszystkich sieci infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia ogólne:

- 1) w trakcie realizacji zamierzeń inwestycyjnych należy zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów od istniejących sieci infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej, wodnej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej i innych - zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) dopuszcza się, za zgodą zarządcy sieci zmniejszenie odległości, o których mowa w pkt 1;
- 3) wyznaczone na rysunku planu trasy przebiegu projektowanych linii infrastruktury technicznej oraz lokalizacje urządzeń stanowią ideogram i nie stanowią przesądzeń lokalizacyjnych;
- 4) w dalszym etapie projektowania należy rozwiązać kolizję, o ile ona wystąpi, obiektu kubaturowego na terenie oznaczonym symbolem UC z istniejącą siecią gazową na warunkach zarządcy tej sieci.

§ 12. Ustala się następujące zasady remontu, budowy i rozbudowy sieci wodociągowej:

- 1) dostawa wody z istniejących sieci wodociągowych w ulicach: Sportowej i Prostej;
- 2) planuje się budowę sieci wodociągowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem WA-1;
- 3) na sieci wodociągowej należy zamontować hydranty przeciwpożarowe w ilościach i średnicach ustalonych według przepisów odrębnych.

§ 13. Ustala się następujące zasady remontu, budowy i rozbudowy sieci sanitarnej i deszczowej:

- 1) rozdzielczy system kanalizacji na terenach objętych planem;
- 2) układ kanalizacji sanitarnej należy rozwiązać jako grawitacyjny, składający się z kanałów oznaczonych na rysunku planu symbolami KS 1 i KS 2;
- 3) układ kanalizacji deszczowej należy rozwiązać jako grawitacyjny, składający się z kanałów oznaczonych na rysunku planu symbolami KD 1 i KD 2;
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejących kanałów ogólnospławnych w ulicach: Sportowej i Prostej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych do istniejących kanałów ogólnospławnych w ulicach: Sportowej i Prostej poprzez deszczowe zbiorniki retencyjne o objętości wynikającej z warunków określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej;
- 6) dopuszczenia:
 - a) zmiana usytuowania deszczowych zbiorników retencyjnych i tras projektowanych kanałów deszczowych w następujących etapach projektowania z zastrzeżeniem odprowadzenia wód opadowych z terenu UC do kanału w ulicy Sportowej oraz z terenu P do kanału w ulicy Prostej,
 - b) odprowadzenie ścieków deszczowych z terenów UC i P do nowego kanału w ulicy Działkowej z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych dotyczących jakości wód opadowych.

§ 14. Ustala się następujące zasady remontu, budowy i rozbudowy sieci energetycznej:

- 1) zasilenie w energię z istniejących stacji transformatorowych znajdujących się poza planem, tj. Piekarnia S-2489 i PKP S-2168;
- 2) dopuszczenie możliwości lokalizacji stacji transformatorowych typu kioskowego 15/0,4 kV na działkach o wymiarach min. 5 x 6 m (min. 30 m²) pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej.

§ 15. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:

- 1) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych ustala się zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi na terenie miasta;
- 2) docelowo - wprowadzenie segregacji odpadów stałych w celu zastosowania recyklingu.

Rozdział 6.

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu.

§ 16. 1. Obszary, dla których plan ustala inne przeznaczenie niż istniejące, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

2. Na terenach, dla których plan przewiduje inne niż dotychczasowe użytkowanie mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adaptowane, zgodnie z planem, do przyszłego użytkowania, przy czym lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z niniejszymi ustaleniami.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 17. 1. Dla terenu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, oznaczonego symbolem UC, ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu – wielkopowierzchniowy obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu – usługi komercyjne;

2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) obowiązująca linia zabudowy od pasa drogowego głównej drogi krajowej, ul. Sportowej – 10 m,

b) obowiązująca linia zabudowy od rezerwy terenu na poszerzenie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem KD – 10 m, zgodnie z załącznikiem nr 1,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy od rezerwy terenu na poszerzenie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem KD – 10 m, zgodnie z załącznikiem nr 1,

d) wskaźnik powierzchni zabudowanej, nie więcej jak 0,65,

e) powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej jak 15 % powierzchni objętej projektem zagospodarowania działki lub terenu,

f) gabaryty zabudowy - wyważone, nowoczesne bryły,

g) wysokość zabudowy – co najmniej 7 m, lecz nie więcej niż 25 m,

h) geometria dachu – dopuszcza się różne formy dachu, w tym dachy płaskie i łukowe;

2) zakazy:

a) lokalizacja stacji paliw, zabudowy mieszkaniowej i garaży wolnostojących,

b) realizowanie nowych funkcji usługowych, jeśli nie są spełnione wymogi parkingowe dla istniejących funkcji,

c) stosowanie materiałów wykończeniowych typu siding, blachy faliste i trapezowe;

3) dopuszczenia:

a) lokalizowanie:

- urządzeń komunikacji w postaci dróg wewnętrznych, komunikacji pieszej i rowerowej oraz parkingów wewnętrznych,

- zieleni izolacyjnej i urządzonej, z wykorzystaniem istniejącej zieleni wysokiej,

b) wykreowania dominanty architektonicznej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu o wysokości nieprzekraczającej 25 % wysokości obiektu, lecz nie więcej niż 30 m od poziomu terenu.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziałów nieruchomości:

a) szerokość frontu działek – minimum 35 m,

b) powierzchnia działek – minimum 2800 m²,

- c) położenie granic działek w stosunku do pasa drogowego – kąt prosty z tolerancją 5 % w obie strony;
- 2) dopuszczenie:
- a) podziałów, scalania oraz scalania i wtórnych podziałów nieruchomości w zależności od potrzeb,
 - b) wydzielania działek innych niż określone w pkt 1, z przeznaczeniem pod infrastrukturę techniczną, w tym pod stacje transformatorowe, zgodnie z parametrami określonymi w § 14, pkt 2, wydzielania nieruchomości na cele komunikacyjne oraz na polepszenie warunków fizycznych lub prawnych nieruchomości sąsiedniej.
4. Ustala się parametry układu komunikacyjnego:
- 1) powiązanie z układem zewnętrznym - dojazdy z dojazdowej drogi gminnej, tj. ul. Prostej poprzez rezerwę terenu na poszerzenie drogi dojazdowej, oznaczoną symbolem KD;
 - 2) ilość miejsc parkingowych, bilansująca w całości potrzeby parkingowe dla terenu, lecz nie mniej niż:
 - a) 1,5 miejsca parkingowego w stosunku do 30 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) 2 miejsca parkingowe w stosunku do 30 m² powierzchni użytkowej usług innych niż usługi handlu.
- § 18. 1.** Dla terenu zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczonego symbolem P, ustala się:
- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa produkcyjna, składów, magazynów i baz;
 - 2) uzupełniające przeznaczenie terenu – usługi komercyjne.
2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy od rezerwy terenu na poszerzenie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem KD – 10 m,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowanej, nie więcej jak 0,50,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15 %,
 - d) gabaryty zabudowy - wyważone, proste bryły,
 - e) wysokość zabudowy – co najmniej 7 m, lecz nie więcej niż 25 m,
 - f) geometria dachu – dopuszcza się różne formy dachu, w tym dachy płaskie i łukowe;
 - 2) zakazy:
 - a) lokalizowania zabudowy mieszkaniowej,
 - b) stosowania materiałów wykończeniowych typu siding, blachy faliste i trapezowe;
 - 3) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) portierni oraz pojedynczych elementów małej architektury i infrastruktury poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, w tym na granicy działki,
 - b) urządzeń komunikacji w postaci dróg wewnętrznych, komunikacji pieszej oraz parkingów wewnętrznych, w tym do obsługi terenu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, oznaczonego symbolem UC,
 - c) zieleni izolacyjnej i urządzonej, z wykorzystaniem istniejącej zieleni wysokiej.
3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziałów nieruchomości:
 - a) szerokość frontu działek – minimum 30 m,
 - b) powierzchnia działek – minimum 2000 m²,
 - c) położenie granic działek w stosunku do pasa drogowego – kąt prosty z tolerancją 5 % w obie strony;
 - 2) dopuszczenie:
 - a) podziałów, scalania oraz scalania i wtórnych podziałów nieruchomości w zależności od potrzeb,
 - b) wydzielania działek innych niż określone w pkt 1, z przeznaczeniem:

- pod infrastrukturę techniczną, w tym pod stacje transformatorowe, zgodnie z parametrami określonymi w § 14, pkt 2,
- na cele komunikacyjne,
- na polepszenie warunków fizycznych lub prawnych nieruchomości sąsiedniej.

4. Ustala się parametry układu komunikacyjnego:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym - dojazd z dojazdowej drogi gminnej, tj. ul. Prostej poprzez rezerwę terenu na poszerzenie drogi dojazdowej, oznaczoną symbolem KD;
- 2) ilość miejsc parkingowych, bilansująca w całości potrzeby parkingowe dla terenu, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe w stosunku do 50 m² powierzchni użytkowej.

§ 19. 1. Dla terenu infrastruktury technicznej - ciepłownictwo, oznaczonego symbolem C, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – lokalna kotłownia osiedlowa;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu – wielkopowierzchniowy obiekt handlowy i/lub usługi komercyjne jedynie w połączeniu ze zrealizowaną zabudową o podobnym charakterze na terenie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, oznaczonym symbolem UC;
- 3) dopuszcza się zmianę podstawowego przeznaczenia terenu na przeznaczenie zdefiniowane w pkt 2, jedynie w przypadku zmiany lokalizacji lokalnej kotłowni osiedlowej oraz w połączeniu ze zrealizowaną zabudową o podobnym charakterze na terenie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, oznaczonym symbolem UC.

2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy od rezerwy terenu na poszerzenie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem KD – 10 m,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowanej, nie więcej jak 0,50,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15 %,
- d) gabaryty zabudowy - wyważone, proste bryły,
- e) wysokość zabudowy – co najmniej 7 m, lecz nie więcej niż 25 m,
- f) geometria dachu – dopuszcza się różne formy dachu, w tym dachy płaskie i łukowe;

2) zakazy:

- a) lokalizowania zabudowy mieszkaniowej
- b) stosowania materiałów wykończeniowych typu siding, blachy faliste i trapezowe;

3) dopuszczenia:

- a) rozbudowa, przebudowa lub rozbiórka istniejących budynków w przypadku rozszerzenia przeznaczenia podstawowego terenu o uzupełniające przeznaczenie, zdefiniowane w ust. 1 pkt 2,
- b) realizacja urządzeń komunikacji w postaci dróg wewnętrznych, komunikacji pieszej oraz parkingów wewnętrznych, w tym do obsługi terenu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, oznaczonego symbolem UC,
- c) realizacja zieleni izolacyjnej i urządzonej, z wykorzystaniem istniejącej zieleni wysokiej.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziału terenu wydzielonego w planie na działki budowlane, za wyjątkiem wydzielania działek z przeznaczeniem pod infrastrukturę techniczną, w tym pod stacje transformatorowe, zgodnie z parametrami określonymi w § 14, pkt 2, wydzielania nieruchomości na cele komunikacyjne oraz na polepszenie warunków fizycznych lub prawnych nieruchomości sąsiedniej.

4. Ustala się parametry układu komunikacyjnego - powiązanie z układem zewnętrznym - dojazd z dojazdowej drogi gminnej, tj. ul. Prostej poprzez rezerwę terenu na poszerzenie drogi dojazdowej, oznaczoną symbolem KD.

DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1 % - dla obszaru objętego planem.

§ 21. Wejście w życie planu powoduje utratę mocy części obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kostrzynie nad Odrą w rejonie ulic: Sportowej, Prostej i Ogrodowej, uchwalonego uchwałą nr XLIII/350/98 Rady Miasta Kostrzyna nad Odrą z dnia 28 maja 1998 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 12, poz. 69 z dnia 18.05.1999 r., odnoszącej się do terenu objętego planem.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta

Marek Tatarewicz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVI/371 /10

Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą

z dnia 4 listopada 2010 r.

[Zalacznik1.pdf](#)

ROZSTRZYGNIECIE - o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych dotyczy terenu objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kostrzynie nad Odrą w rejonie ulic: Sportowej, Prostej i Ogrodowej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 ze zm.), art. 7 ust. 1, pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 – jednolity tekst ze zm.) oraz art. 167, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104 – jednolity tekst ze zm.) Rada Miasta Kostrzyn nad Odrą rozstrzyga co następuje:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta, to:

1) finansowana z budżetu miasta:

- a) przebudowa dróg miejskich, w szczególności poszerzenie drogi dojazdowej – ul. Prostej,
- b) realizacja oświetlenia ulicznego;

2) finansowane przez inwestora zewnętrznego:

- a) budowa sieci energetycznej,
- b) budowa sieci telekomunikacyjnej.

2. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym drogowej, należących do zadań własnych miasta i finansowanych przez miasto Kostrzyn nad Odrą, wymienionych w ust. 1 pkt 1, odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i planem budżetu miasta. Wcześniejsza realizacja będzie możliwa jedynie w przypadku jej sfinansowania, za odrębnym porozumieniem, przez inwestora zewnętrznego. Porozumienie musi określać wzajemne obowiązki stron porozumienia, jego przedmiot i sposób rozliczeń finansowych.

3. Określa się zasady finansowania wymienionych inwestycji, należących do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, z możliwością wykorzystania następujących środków:

- a) budżetowych miasta, wg harmonogramu planowanych do realizacji inwestycji oraz zadań wprowadzanych w kolejnych latach do budżetu przez Radę Miasta Kostrzyn nad Odrą,
- b) pozabudżetowych, w tym z funduszy Unii Europejskiej,
- c) wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa publiczno - prywatnego,
- d) własnych inwestorów, na terenie posiadanych przez nich nieruchomości.

4. Nabycie gruntów pod drogą może zostać zrealizowane drogą zamiany na inny grunt o zrównoważonej wartości.

ROZSTRZYGNIĘCIE - o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących terenu objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kostrzynie nad Odrą w rejonie ulic: Sportowej, Prostej i Ogrodowej.

W dniu 22 lipca 2010 r., na podstawie art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227, ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXIX/228/09 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 12 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kostrzynie nad Odrą w rejonie ulic: Sportowej, Prostej i Ogrodowej, Burmistrz Miasta Kostrzyn nad Odrą podał do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kostrzynie nad Odrą w rejonie ulic: Sportowej, Prostej i Ogrodowej, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 29 lipca 2010 r. do 20 sierpnia 2010 r. w siedzibie Urzędu Miasta Kostrzyn nad Odrą.

W wyznaczonym do dnia 9 września 2010 r. terminie nie wniesiono żadnych uwag.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, ze zm.), w związku z brakiem uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kostrzynie nad Odrą w rejonie ulic: Sportowej, Prostej i Ogrodowej, nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.