

**UCHWAŁA NR XXIV/182/08**  
**RADY MIASTA KOSTRZYN NAD ODRĄ**

z dnia 2 października 2008 roku

**w sprawie uchwalenia zmiany do zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr VII/34/07 Rady Miasta Kostrzyna nad Odrą z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany do zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyna

**uchwała się co następuje:**

**§1**

1. Uchwała się zmianę do zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyna uchwalonej uchwałą Nr XXVIII/296/2001 Rady Miejskiej w Kostrzynie z dnia 25.10.2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyna – zwaną dalej planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Kostrzynie nad Odrą w rejonie ulic: Gorzowskiej, kard. S. Wyszyńskiego i gen. T. Kutrzeby, stwierdzając jednocześnie jej zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyna nad Odrą.
2. Plan, o którym mowa w ust. 1 składa się z części tekstowej zawartej w § 2, 3 i 4, rysunku planu w skali 1:1000 – stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej – stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały oraz rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do planu – stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**USTALENIA OGÓLNE PLANU**

**§2**

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
  - 1) teren zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> i stacji paliw – oznaczony symbolem **UC**,
  - 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej – oznaczony symbolem **MN,MW**.
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i przeznaczenia,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) przeznaczenia poszczególnych terenów oznaczone odpowiednim symbolem,
  - 5) wielkości wymiarowe.
3. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznych.

Ustala się:

  - 1) przeznaczenie poszczególnych terenów, linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach, nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami w rysunku planu,

2) obowiązek:

- a) realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż południowej granicy terenu 1UC na styku z terenem 2MN,MW – według ustaleń szczegółowych dla terenu 1UC oraz zgodnie z oznaczeniem graficznym w rysunku planu,
- b) każdorazowego zawiadamiania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Burmistrza Kostrzyna nad Odrą o przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu mogącego być zabytkiem, po uprzednim wstrzymaniu wszelkich prac mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot oraz zabezpieczeniu go i miejsca jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków,
- c) każdorazowego zawiadamiania Wojewody Lubuskiego w przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt,
- d) stosowania zabezpieczeń wykluczających możliwość bezpośredniego przenikania płynnych zanieczyszczeń do gruntu, w rozwiązaniach technicznych odprowadzenia wód opadowych,
- e) likwidacji istniejącego ogrodzenia byłej jednostki wojskowej przebiegającego wzdłuż granicy zachodniej terenu objętego opracowaniem planu,
- f) likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, w części południowo – wschodniej obszaru objętego planem,

3) zasadę zalecanej parcelacji terenu 2MN,MW, w tym przebiegu komunikacji wewnętrznej oraz zabudowy jako zasadę kształtowania ładu przestrzennego – według oznaczenia graficznego linią przerywaną w rysunku planu, z dopuszczeniem innych rozwiązań w tym zakresie,

4) zakaz lokalizacji w obszarze objętym planem wież telefonii komórkowej, elektrowni wiatrowych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych lub żelbetowych,

4. Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

W obszarze objętym planem nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości, w tym według postulowanych zasad określonych w ust. 3 pkt 3 oraz graficznie w rysunku planu, w obrębie terenu 1UC oraz 2MN,MW,

6. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustala się możliwość utrzymania dotychczasowego lub wprowadzenia innego, nie kolidującego z docelowym przeznaczeniem terenów, sposobu użytkowania i zagospodarowania poszczególnych terenów, jako ich tymczasowego zagospodarowania do czasu osiągnięcia docelowych ustaleń planu przewidzianych do etapowej realizacji.

7. Ustalenia w zakresie komunikacji.

Ustala się:

1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- a) planowaną drogę wewnętrzną wzdłuż granicy zachodniej obszaru objętego planem, łączącą ulice: Wyszyńskiego z Gorzowską o szerokości w liniach rozgraniczenia nie mniejszej niż 10,0 m,
- b) istniejące ulice: Wyszyńskiego i Gorzowską, graniczące od północy i południa z obszarem objętym planem,

- c) układ dróg wewnętrznych dla obsługi terenu 1UC i 2MN,MW – według zalecanych zasad ich przebiegu określonych w rysunku planu, z dopuszczeniem innych rozwiązań komunikacyjnych,
- 2) obowiązek:
  - a) sytuowania w obrębie terenów dróg wewnętrznych – podziemnych, sieciowych systemów infrastruktury technicznej,
  - b) zapewnienia w obrębie terenu 1UC ilości miejsc parkingowych na samochody osobowe w wymiarze nie mniejszym niż 1 miejsce postojowe na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej, sprzedaży lub usługowej – wg zalecanych w rysunku planu rejonów ich rozmieszczenia,
  - c) uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) zapewnienia lokalizacji w obrębie każdej z działek w terenie 2MN,MW co najmniej dwóch miejsc parkingowych, w tym jednego zlokalizowanego w garażu,
  - e) zapewnienia lokalizacji miejsc parkingowych na samochody osobowe w wymiarze minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie w obrębie strefy (a) terenu 2MN,MW z zaleceniem ich rozmieszczenia w określonych w rysunku planu rejonach,
- 3) dopuszczenie dojazdu do terenu 1UC bezpośrednio z ul. Gorzowskiej oraz z ul. T. Kutrzeby – wg oznaczenia w rysunku planu – na warunkach zarządcy tej ulicy,

#### 8. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

Ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej  $\varnothing$  225 w rejonie skrzyżowania ulic Wyszyńskiego z Klonową na warunkach zarządcy tej sieci,
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do istniejącego miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej  $\varnothing$  400 w ul. Wyszyńskiego – na warunkach zarządcy tego systemu oraz poprzez planowaną sieć kanalizacji sanitarnej w terenie 1UC i w drogach wewnętrznych terenu 2MN,MW,
- 3) odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych:
  - a) z terenu 1UC – poprzez planowaną w tym terenie sieć kanalizacji deszczowej, z włączeniem jej do planowanej na „Os. Południe” sieci kanalizacji deszczowej – na warunkach zarządcy tej sieci,
  - b) z terenu 2MN,MW – powierzchniowe do gruntu, z możliwością docelowego włączenia wód deszczowych z terenów dróg wewnętrznych do ogólnomiejskiego systemu kanalizacji deszczowej po jego zrealizowaniu,
- 4) zaopatrzenie w gaz – z istniejącego systemu gazyfikacji przewodowej na warunkach zarządcy tej sieci,
- 5) zaopatrzenie na energię elektryczną dla zapotrzebowanej orientacyjnej mocy ok. 1000 kW, w tym dla obsługi terenu 1UC – 580 kW oraz ok. 420 kW dla obsługi terenu 2MN,MW – poprzez przewidywane cztery stacje 15/0,4 kV – zgodnie z zalecanymi rejonami ich lokalizacji określonymi w rysunku planu,
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą – z własnych, lokalnych źródeł z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej lub gazu,
- 7) obsługę w zakresie telekomunikacji – na warunkach operatora wybranego systemu telefonii przewodowej lub komórkowej,
- 8) sposób usuwania odpadów komunalnych – w ramach obowiązującego w mieście systemu,

### USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

#### §3

##### 1. Teren **1UC** – teren zabudowy usługowej

Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,

- 2) przeznaczenie terenu – teren lokalizacji zespołu obiektów usługowo – handlowych, w tym związanych z obsługą ruchu turystycznego (np. hotel, motel, handel, gastronomia), stacji paliw oraz trzech obiektów wolnostojących,
- 3) powierzchnię sprzedaży w jednym obiekcie nie mogącą przekroczyć 2000 m<sup>2</sup>,
- 4) dwie strefy funkcjonalne terenu:
  - a) strefa zalecanej lokalizacji stacji paliw (do 15% terenu 1UC) – oznaczona w rysunku planu symbolem „a”,
  - b) strefa pozostałych usług, o których mowa w pkt 2 – oznaczona w rysunku planu symbolem „b”,
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) urządzeń komunikacji, w tym dróg wewnętrznych, parkingów, dojazdów, zatok postojowych itp.,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym lokalizacji stacji transformatorowych,
  - c) obiektów małej architektury,
- 6) dopuszczenie:
  - a) konstrukcji dachów płaskich w obiektach usługowych,
  - b) podziału terenu na mniejsze tereny funkcjonalne pod warunkiem zapewnienia dojazdu do poszczególnych wydzielonych jego części z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, o której mowa w §2 ust. 7 pkt 1a,
  - c) możliwości wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej (np. stacje transformatorowe),
- 7) obowiązek:
  - a) realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy stykowej z terenem 2MN,MW, o którym mowa w §2 ust. 3 pkt 2a, w formie zwartego szpaleru zieleni wysokiej i średniej o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m oraz minimalnej wysokości 3,0 m z zastosowaniem gatunków zimozielonych,
  - b) zapewnienia lokalizacji w obrębie terenu dwóch stacji transformatorowych 15/0,4 kV, w formie wolnostojącej na działce o wymiarach 5,0 x 6,0 m przylegającej do dróg wewnętrznych lub w formie wbudowanej – w zalecanych w rysunku planu rejonach ich lokalizacji,
  - c) zapewnienia ilości miejsc parkingowych w obrębie terenu wg wielkości i rejonów ich rozmieszczenia określonych w §2 ust. 7 pkt 2b,
- 8) wysokość zabudowy:
  - a) do 18,0 m,
  - b) do 9,0 m w pasie o szerokości 50,0 m przebiegającym wzdłuż granicy wschodniej terenu,
- 9) następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – do 0,4,
  - b) udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu – do 35%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15%,
- 10) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń zawartych w §2 ust. 8,
- 11) szerokość jezdni dróg wewnętrznych – nie mniejszą niż 5,0 m,

2. **Teren 2MN,MW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej  
Ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) dwie strefy funkcjonalne terenu:
  - a) w zachodniej części terenu – strefa zabudowy wielorodzinnej niskiej oznaczona symbolem „a”,
  - b) w pozostałej części terenu – strefa zabudowy jednorodzinnej – oznaczona symbolem „b”,

- według zalecanego w rysunku planu przebiegu linii podziału między tymi strefami oraz z dopuszczeniem zmian jej przebiegu,
- 3) zasadę podziału terenu, o której mowa w §2 ust. 3 pkt 3 – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu jako zalecaną zasadę kształtowania przestrzeni z jednoczesnym zaleceniem stosowania prostopadłego do granic terenów dróg wewnętrznych, układu granic tego podziału,
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) do czterech kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia kondygnacja w poddaszu w odniesieniu do zabudowy wielorodzinnej,
    - b) do 13,0 m w odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej, liczona od poziomu istniejącego terenu do najwyższej kalenicy danego budynku,
  - 5) obowiązek:
    - a) stosowania konstrukcji dachu wysokiego o układzie dwu lub wielopołaciowym i nachyleniach połaci od 25° do 40° krytego dachówką lub blachą dachówkopodobną,
    - b) zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, wyłącznie kolorów brązu, czerwieni lub grafitu,
    - c) ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni poszczególnych działek w wymiarze do 35%,
    - d) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 30% w odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej oraz w wymiarze nie mniejszym niż 15% w odniesieniu do zabudowy wielorodzinnej, z przeznaczeniem pod urządzoną zielenią rekreacyjną,
    - e) zapewnienia lokalizacji dwóch stacji transformatorowych 15/0,4 kV na wydzielonych działkach o wymiarach 5,0 m x 6,0 m – wg oznaczonych w rysunku planu zalecanych rejonów ich lokalizacji,
  - 6) dopuszczenie:
    - a) możliwości doświetlenia poddaszy lukarnami, wystawkami i oknami połaciowymi,
    - b) w strefie zabudowy jednorodzinnej parterowych budynków gospodarczych i garaży w formie wbudowanej, dobudowanej do budynku mieszkalnego lub wolnostojącej z możliwością sytuowania na granicy działki w przypadku realizacji takiego budynku na granicy działki na działce sąsiedniej oraz zastosowania konstrukcji dachu wysokiego o zalecanych układach, nachyleniach, pokryciu i barwach tego pokrycia – wg ustaleń zawartych w pkt 5a i 5b,
    - c) możliwości ewentualnej późniejszej rozbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - 7) szerokość frontu pojedynczej parceli nie mniejszą niż 25,0 m i nie większą niż 50,0 m w odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej,
  - 8) minimalną powierzchnię wyznaczonej działki – 700 m<sup>2</sup> oraz maksymalną powierzchnię wyznaczonej działki – 3000 m<sup>2</sup> w odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej,
  - 9) zakaz:
    - a) adaptacji na cele mieszkaniowe budynków gospodarczych i garaży w odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej,
    - b) wynoszenia poziomu parterów budynków nad poziom terenu powyżej 1,0 m, co odnosi się również do budynków podpiwniczonych
  - 10) zastosowanie wyłącznie ażurowych ogrodzeń poszczególnych parcel o wysokości do 1,5 m nad poziom terenu na stykach z drogami wewnętrznymi, oraz do 1,8 m w przypadku pozostałych granic działek, z zakazem stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych, betonowych i żelbetowych,
  - 11) zalecenie stosowania układu głównej kalenicy równoległe do osi przyległej drogi wewnętrznej – wg zasady określonej w rysunku planu,
  - 12) minimalną szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczenia – 8,0 m w formie zalecanych ciągów pieszo – jezdnych o zagłębionych krawężnikach umożliwiających

bezpośredni, poprzeczny spływ wód opadowych do gruntu, z dopuszczeniem ruchu jednokierunkowego,

- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg wewnętrznych – 5,0 m, z jednoczesnym ustanowieniem jednolitej odległości w pierzejach danej drogi wewnętrznej,
- 14) dojazdy do poszczególnych parcel – z przyległych dróg wewnętrznych, a w przypadku działek nie posiadających dostępu z dróg wewnętrznych i zlokalizowanych przy drodze powiatowej – ul. Wyszyńskiego – po uzgodnieniu lokalizacji oraz warunków technicznych z zarządcą drogi,
- 15) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń zawartych w §2 ust. 8,

#### §4

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1. 30% - dla terenu 1UC,
2. 1% - dla terenu 2MN,MW.

#### §5

Traci moc uchwała Nr XXVIII/296/2001 Rady Miejskiej w Kostrzynie z dnia 25 października 2001 r. w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

#### §6

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kostrzyn nad Odrą.

#### §7

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Marek Tatarewicz