

UCHWAŁA NR XXIV/181/08
RADY MIASTA KOSTRZYN NAD ODRĄ

z dnia 2 października 2008 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Starego Miasta w Kostrzynie nad Odrą.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Tekst jednolity z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. tekst jednolity z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miasta Kostrzyn nad Odrą uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr VIII/53/07 Rady Miasta Kostrzyn Nad Odrą z dnia 26 kwietnia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Starego Miasta w Kostrzynie nad Odrą oraz zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą (Uchwała Nr X/97/2003 Rady Miejskiej z dn. 10 lipca 2003r.), uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu obejmuje obszar o pow. ok. 1,28 ha położony w obrębie miasta Kostrzyn nad Odrą, ograniczony zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały:

- 1) od północy ul. Gorzyńską,
- 2) od wschodu terenem stacji benzynowej przy ul. Sikorskiego,
- 3) od południa ul. Graniczną,
- 4) od zachodu terenami zieleni.

§2. Przedmiotem zmiany planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę hotelową wraz z pełnym programem usług towarzyszących, stację transformatorową, drogę wewnętrzną oraz infrastrukturę techniczną.

§3. 1. Rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1 będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą w skali 1:10000 (Uchwała Nr X/97/2003 Rady Miejskiej z dn. 10 lipca 2003r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu stanowi Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

§4.1. Obszar zmiany planu podzielony jest na tereny, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Tereny oznaczone są symbolami na rysunku zmiany planu oraz w tekście zmiany planu w sposób następujący:

- 1) MZ – teren usług hotelarskich wraz z pełnym programem usług towarzyszących
- 2) EE – teren stacji transformatorowej
- 3) KDW – teren drogi wewnętrznej
- 4) KS – teren istniejących urządzeń obsługi podróżnych oraz pojazdów (stacja paliw, obiekty handlowe i gastronomiczne).

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla

poszczególnych terenów. Pełny tekst ustaleń dla każdego terenu stanowią ustalenia ogólne i szczegółowe.

§5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) bogaty program zieleni - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską o charakterze ozdobnym, wypełniającą wszystkie powierzchnie terenu nie zajęte przez niezbędne zainwestowanie wynikające z programu realizowanej inwestycji, w tym także zieleń na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza).
- 2) inżynierskie urządzenia sieciowe - urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - a) parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo
 - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru.Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu, powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych oraz parkingów, powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) itp.
Do powierzchni zabudowy wlicza się pole powierzchni występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku.
- 5) reklama wbudowana - miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym. Reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, stanowiące element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m²;
- 6) studnie awaryjne – studnie publiczne, zakładowe lub wyznaczone studnie prywatne zapewniające zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) teren objęty zmianą planu znajduje się w granicach parku Krajobrazowego „Ujście Warty” i obszaru Natura 2000 pn. „Ujście Warty”, w obszarze którego zakazuje się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan środowiska;
- 2) teren objęty zmianą planu może być zalewany wodami powodziowymi;
- 3) cały teren zmiany planu objęty strefą ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w której obowiązują rygory polegające na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych, w tym:

- a) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynąń inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego przez służbę konserwatorską,
- b) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie badań ratunkowych na koszt Inwestora, który zobowiązany jest do zawiadomienia służby ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych, remontowych lub innych związanych z robotami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum 2-tygodniowym,
- c) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od służby ochrony zabytków;
- 4) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług powinny zamykać się w granicach działki inwestycyjnej;
- 5) w obszarze zmiany planu zakazuje się wycinki i przesadzania wartościowego drzewostanu z wyjątkiem cięć sanitarnych oraz niezbędnej wycinki związanej z realizacją budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu.

§7. Ustalenia dotyczące zasad parcelacji.

- 1) zakazuje się podziału terenu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielanie i łączenie działek, jeżeli służy ono korekcie ich granic lub umożliwia przyłączenie ich do istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania;
- 3) przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku zmiany planu.

§8. Ustalenia dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta stanowiących ulice:
 - a) ul. Graniczna - droga krajowa nr 22 relacji granica Państwa – Kostrzyn nad Odrą – Gorzów Wlkp.,
 - b) ul. Sikorskiego – droga krajowa nr 31 relacji Słubice – Kostrzyn Nad Odrą – Szczecin
 - c) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego zmianą planu z układem zewnętrznym zapewnia ulica Gorzyńska - połączenie z ulicą Sikorskiego (droga krajowa nr 31).
- 2) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§9. Ustalenia dotyczące zasad obsługi inżynierskiej:

- 1) linie rozgraniczające ulic wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia terenu poza liniami rozgraniczającymi ulic;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących dopuszczone zmianą planu przeznaczenie terenu;
- 4) dopuszcza się przebudowę przewodów infrastruktury technicznej poprzez zmianę przekrojów i przebiegów w granicach wydzielonych terenów elementarnych;
- 5) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej w ulicach: Granicznej, Gorzyńskiej, zasilanej z istniejącej magistrali wodociągowej o średnicy 400 mm w ulicach: Sikorskiego, Graniczna;
- 6) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o obronie cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 7) odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej w ulicach: Gorzyńskiej, Sikorskiego i Granicznej;
- 8) odprowadzanie wód opadowych istniejącą i projektowaną kanalizacją deszczową w ulicach: Gorzyńskiej, Sikorskiego i Granicznej;

- 9) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia zasilanej z istniejącej sieci gazowych średniego ciśnienia o średnicy 150 mm przebiegającej w pobliżu ulicy Sikorskiego;
- 10) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego;
- 11) dopuszcza się instalowanie kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;
- 12) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejącą stację transformatorową 15/0,4 kV, Przejście Graniczne S-2616 po rozbudowie i przebudowie lub stację transformatorową Statoil S-2633 zlokalizowaną poza obszarem zmiany planu;
- 13) obsługa telekomunikacyjna z istniejących i projektowanych rozdzielczych linii kablowych;
- 14) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych w granicach posesji a następnie wywożenie ich na składowisko odpadów stałych;
- 15) nowe i modernizowane sieci inżynierskie należy prowadzić jako podziemne.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe.**

§10. Dla terenu oznaczonego symbolem MZ:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: hotel wraz z pełnym programem usług towarzyszących:
 - a) o funkcji rekreacyjnej, sportowej, rozrywkowej: baseny, sauny, siłownie, gabinety odnowy biologicznej, gabinety kosmetyczne, kręgielnia, korty do squash itp.;
 - b) centrum konferencyjne
 - c) usługi medyczne
 - d) usługi handlowe o powierzchni sprzedaży do 100m²
 - e) usługi gastronomiczne
 - f) parkingi.
- 2) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną: 20% pow. terenu MZ;
- 3) ustala się obowiązek realizacji bogatego programu zieleni;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku zmiany planu w odległości:
 - a) 5 metrów od granicy z terenem KDW i ul. Gorzeńską,
 - b) 7 metrów od południowej granicy działki nr 89;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych lecz nie więcej niż 15 metrów, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszcza się podwyższenie zabudowy na części budynku do 4 kondygnacji nadziemnych w przypadku uzasadnionych względów kompozycyjnych, technicznych lub technologicznych;
- 7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach terenu 60%;
- 8) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 9) zakazuje się lokalizacji reklam nie związanych z przeznaczeniem terenu;
- 10) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 11) w nowoprojektowanych budynkach:
 - a) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 60 stopni,
 - b) obowiązuje zastosowanie detalu architektonicznego od strony drogi publicznej,
 - c) zabudowę wzdłuż ulic realizuje się z zastosowaniem materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości, z wyłączeniem blachy lub materiałów blachopodobnych,
 - d) wejścia do lokali usługowych realizuje się z poziomu chodnika;
- 12) zakazuje się wjazdu i zjazdu na teren od strony drogi krajowej nr 31 – ul. Granicznej;
- 13) wjazd i zjazd na teren poprzez ul. Gorzyńską lub teren KDW;
- 14) wskaźniki ilości miejsc parkingowych (m.p.) do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
 - a) hotel: co najmniej 3 m.p. na 10 miejsc,
 - b) restauracje, kawiarnie: co najmniej 1 m.p. na 10 miejsc konsumpcyjnych,

- c) basen pływackie, siłownie, inne małe lokale o funkcji sportowo – rekreacyjnej: co najmniej 1 m.p. na 10 korzystających,
 - d) kort do squasha: co najmniej 1 m.p. na 1 kort,
 - e) przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.: co najmniej 1 m.p. na /50m² pow. użytkowej i nie mniej niż 1 m.p. na 1 gabinet,
 - f) sklepy o powierzchni sprzedażowej do 100 m²: co najmniej 1 m.p. na /50 m² pow. użytkowej;
- 15) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących sieci w granicach całego terenu;
- 16) dopuszcza się możliwość budowy nowej stacji transformatorowej typu kioskowego lub wbudowanej w obiekt.

§11. Dla terenu oznaczonego symbolem EE:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 3 metrów;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 4) wjazd i zjazd na teren od strony ulicy Granicznej;
- 5) nie obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych;
- 6) dopuszcza się możliwość przebudowy i rozbudowy obiektu stacji transformatorowej;
- 7) dopuszcza się zabudowę 80% powierzchni terenu EE.

§12. Dla terenu oznaczonego symbolem KDW:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: ulica wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 12 metrów;
- 3) szerokość jezdni 6 metrów, minimum jednostronny chodnik;
- 4) ulica zakończona placem do zawracania o wymiarach 10,50x10,50 metrów;
- 5) dopuszcza się:
 - a) realizację sieci podziemnych uzbrojenia terenu,
 - b) nasadzenia szpaleru drzew wzdłuż ulicy,
 - c) wydzielenie miejsc postojowych wzdłuż ulicy;
- 6) zakazuje się lokalizowania trwałej zabudowy nie związanej z funkcją ulicy;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących sieci w granicach całego terenu;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam.

§13. Dla terenu oznaczonego symbolem KS:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: istniejące urządzenia obsługi podróżnych oraz pojazdów (stacja paliw, obiekty handlowe i gastronomiczne);
- 2) fragment terenu integralnie związany z istniejącą poza granicami zmiany planu stacją paliw;
- 3) dopuszcza się:
 - a) realizację sieci podziemnych uzbrojenia terenu,
 - b) przebudowę, rozbudowę istniejących sieci w granicach całego terenu,
 - c) nasadzenia zieleni nie kolidującej z sieciami uzbrojenia terenu,
 - d) realizację ścieżek rowerowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam nie związanych z przeznaczeniem terenu;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynna 80%;
- 7) zakazuje się zabudowy terenu.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§14. Na obszarze objętym zmianą planu uchwaloną niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Starego Miasta w Kostrzynie nad Odrą uchwalony Uchwałą Nr X/96/03 Rady Miejskiej Kostrzyna nad Odrą z dnia 10 lipca 2003r. (Dz. Urz. Województwa Lubuskiego z 2003r. nr 64 poz. 1010).

§15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym:

- a) dla terenu MZ w wysokości 30%,
- b) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt a) 0%.

§16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Marek Tatarewicz