

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

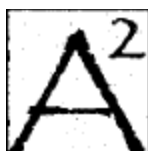
miasta Kostrzyn nad Odrą



Zespół autorski:

mgr Marcin Brytan – główny projektant

dr Witold Andrzejczak – urbanistyka, redakcja



„AKWADRAT” sp. z o.o., Gorzów Wlkp., 2009

Spis treści

Uchwała.....	5
Uzasadnienie sporządzenia studium.....	6

I. WPROWADZENIE

1. Podstawy formalno-prawne opracowania	7
2. Charakterystyka opracowania.....	8
3. Materiały źródłowe i metodyka pracy.....	9

II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Położenie i ogólna charakterystyka obszaru miasta	10
2. Uwarunkowania przyrodnicze.....	13
2.1. Elementy systemu przyrodniczego	13
2.2. Formy ochrony przyrody	14
3. Uwarunkowania kulturowe.....	15
3.1. Rys historyczny.....	15
3.2. Stanowiska archeologiczne i obiekty zabytkowe.....	16
4. Uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne	19
4.1. Struktura użytkowania terenu	19
4.2. Struktura własnościowa gruntów	20
4.3. Osadnictwo i mieszkalnictwo	21
4.4. Rolnictwo	25
4.5. Leśnictwo	26
4.6. Przemysł.....	26
4.7. Usługi.....	33
4.8. Sport, rekreacja, turystyka	34
5. Uwarunkowania w zakresie infrastruktury technicznej.....	39
5.1. Infrastruktura komunikacyjna.....	39
5.1.1. Infrastruktura drogowa.....	39
5.1.2. Infrastruktura kolejowa.....	42
5.1.3. Infrastruktura transportu wodnego.....	44
5.1.4. Infrastruktura rowerowa.....	45
5.1.5. Infrastruktura telekomunikacyjna	46
5.2. Infrastruktura komunalna.....	46
5.2.1. Infrastruktura wodociągowa i zaopatrzenie w wodę.....	46
5.2.2. Infrastruktura kanalizacyjna i gospodarka ściekami	47
5.2.3. Infrastruktura w zakresie gospodarki odpadami	48
5.2.4. Infrastruktura elektroenergetyczna	50
5.2.5. Infrastruktura ciepłownicza.....	50
5.2.6. Infrastruktura gazownicza.....	52
5.3. Infrastruktura przeciwpowodziowa.....	53

6.	Uwarunkowania w zakresie infrastruktury społecznej.....	54
6.1.	Oświata	54
6.2.	Ochrona zdrowia i opieka socjalna	56
6.3.	Kultura, sport i rekreacja.....	57
6.4.	Cmentarze i obiekty kultu religijnego	58
6.5.	Instytucje bezpieczeństwa publicznego	59
7.	Uwarunkowania demograficzne i społeczne.....	60
7.1.	Stan liczebny i rozmieszczenie ludności.....	60
7.2.	Dynamika ludności	62
7.3.	Struktura ludności	65
7.4.	Rynek pracy i bezrobocie.....	66
8.	Uwarunkowania gospodarcze	68
8.1.	Liczba i struktura podmiotów gospodarczych	68
8.2.	Dochody i wydatki samorządu.....	69
9.	Uwarunkowania ponadlokalne zagospodarowania przestrzennego	72
10.	Dotychczasowa polityka przestrzenna	73
10.1.	Stare studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	73
10.2.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	73

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1.	Kierunki kształtowania struktury przestrzennej i przeznaczenia terenów.....	77
1.1.	Tereny rozwoju zabudowy	77
1.2.	Wskaźniki zagospodarowania terenów rozwoju zabudowy	79
1.3.	Tereny o ograniczonej zabudowie oraz wyłączone z zabudowy	80
1.4.	Tereny kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej	81
1.5.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	81
2.	Kierunki rozwoju infrastruktury	82
2.1.	Kierunki rozwoju infrastruktury transportowej	82
2.2.	Kierunki rozwoju infrastruktury komunalnej	85
3.	Kierunki ochrony środowiska i przyrody.....	87
3.1.	Ogólne kierunki ochrony przyrody i środowiska.....	87
3.2.	Kierunki ochrony obszarów chronionych	87
4.	Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	90
4.1.	Strefy ochronny konserwatorskiej	90
4.2.	Obszary pomników zabytków i ich stref ochronnych.....	91
5.	Kierunki realizacji inwestycji celu publicznego.....	92
5.1.	Obszary realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym	92
5.2.	Obszary realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym	93
6.	Pozostałe obszary realizacji polityki przestrzennej	93
6.1.	Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	93
6.2.	Pozostałe obszary objęte zamierzeniami sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	94

6.3.	Obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych	94
6.4.	Obszary przestrzeni publicznej	94
6.5.	Obszary wymagające scaleń i podziału nieruchomości	95
6.6.	Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.....	95
6.7.	Obszary narażone na ryzyko wystąpienia powodzi	95
6.8.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.....	96
Spis rycin.....		98
Spis tabel		99
Spis załączników tekstowych i graficznych		100

**Uchwała Nr XLIII/393/06
Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą
z dnia 31 sierpnia 2006 roku**

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kostrzyn nad Odrą

Na podstawie art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 zmiany: Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; Dz.U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087; Dz. U. z 2006 r, Nr 45, poz. 319) uchwała się, co następuje:

§ 1

Przystępuje się do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kostrzyn nad Odrą przyjętego Uchwałą Nr X/97/03 Rady Miejskiej Kostrzyna nad Odrą z dnia 10 lipca 2003 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyna nad Odrą .

§ 2.

Granice obszaru objętego zmianą Studium są granice administracyjne Miasta Kostrzyn nad Odrą.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kostrzyn nad Odrą .

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miasta

Maria Jasińska

UZASADNIENIE SPORZĄDZENIA STUDIUM

Zgodnie z powyższą uchwałą, zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmuje cały obszar miasta Kostrzyn nad Odrą. W związku z powyższym rzeczona zmiana jest tożsama z opracowaniem nowego dokumentu, zwanego „Studium” a nie „Zmianą studium”.

Stare studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą zostało uchwalone *Uchwałą Rady Miejskiej Nr X/96/03 z dnia 10 lipca 2003 roku*. Dokument ten został sporządzony w świetle przepisów nieobowiązującej dziś *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1994 r. Nr 89 poz. 415 ze zmianami)*.

Studium właściwie wypełniało swoją rolę przez kilka lat od uchwalenia, jednakże w wyniku zmian prawnych w zakresie planowania przestrzennego, jak również w wyniku dynamicznych zmian zachodzących w mieście, konieczne stało się sporządzenie nowego dokumentu.

Nowa *ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zmianami)*, nakłada obowiązek zgodności uchwalanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z zapisami studium. Oznacza to, że nowo opracowywane plany muszą być całkowicie zgodne z funkcją i zakresami terenowymi zawartymi w studium. Opracowanie nowego dokumentu było zatem konieczne w celu uniknięcia problemów natury formalno-prawnej w trakcie sporządzania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Pozaprawne przesłanki opracowania nowego studium wynikają z konieczności uwzględnienia uwarunkowań gospodarczych i środowiskowych. Istotnym przykładem jest zainteresowanie konkretnych inwestorów terenami, które w dotychczasowym studium przeznaczone były na funkcje inne niż gospodarcze. Uściślenia wymagały również zapisy dotyczące granic obszarów chronionych, zwłaszcza obszaru Natura 2000, który został wyznaczony bez uzgodnienia z Radą Miasta. Inną kwestią, która wymagała weryfikacji, były tereny w strefie zagrożenia powodziowego.

Powyższe czynniki zadecydowały o sporządzeniu niniejszego studium, które zapewni skuteczną realizację polityki przestrzennej miasta Kostrzyna nad Odrą przez okres dłuższy, aniżeli miało to miejsce w przypadku poprzedniego dokumentu.

Podsumowując warto dodać, iż nowa ustawa wprowadziła istotne zmiany w procedurze sporządzania studium. Obecnie procedura podlega większemu uspołecznieniu – przewidziano wyłożenie projektu studium do publicznego wglądu, publiczną debatę, możliwość złożenia uwag i wniosków (przy konieczności rozstrzygania ich przez Burmistrza i Radę Miejską). Ponadto w *Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku* określono zakres i formę projektu studium, podczas gdy wcześniej istniała znaczna dowolność powodująca, że zapisy studium w różnych gminach były bardzo odmienne.

I. WPROWADZENIE

1. Podstawy formalno-prawne opracowania

Procedurę sporządzenia studium zainicjowała *Uchwała Nr XLIII/393/06 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 31 sierpnia 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kostrzyn nad Odrą*.

Podstawę prawną studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy stanowią przede wszystkim **art. 9. – 13. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zmianami)**. Szczegółowe zasady sporządzania dokumentu reguluje **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233)**.

Podstawy prawne dla opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy znajdują się także w szeregu innych aktów prawnych, którymi są m.in.:

- *Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2007 r. nr 19 poz. 115, ze zmianami)*
- *Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz.U. z 2005 r. Nr 45, poz. 435, ze zmianami),*
- *Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126, ze zmianami),*
- *Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 1995 r. Nr 16, poz. 78, ze zmianami),*
- *Ustawa z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 1996 r., Nr 132, poz. 622, ze zmianami),*
- *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, ze zmianami)*
- *Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2001 r. Nr 62, poz. 627, ze zmianami),*
- *Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz.U. z 2001 r. Nr 62, poz. 628, ze zmianami),*
- *Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2001 r. Nr 72, poz. 747, ze zmianami),*
- *Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2001 r. Nr 115, poz. 1229 ze zmianami),*
- *Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2004 r., Nr 92, poz. 880, ze zmianami),*
- *Ustawa 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. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, ze zmianami).*

2. Charakterystyka opracowania

Opracowanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest obowiązkiem, jaki wynika z zapisów obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (sporządzenie dokumentu nakazywała również poprzednia ustawa).

Studium jest dokumentem sporządzanym w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego – stanowi generalny plan-program w zakresie planowania przestrzennego na poziomie gminy.

Studium nie jest prawem miejscowym, dlatego też nie tworzy podstawy dla indywidualnych rozstrzygnięć w zakresie lokalizacji inwestycji. Stanowi natomiast podstawę dla sporządzania planów miejscowych, których ustalenia w zakresie gospodarowania przestrzenią nie mogą być ze studium sprzeczne. Dokument jest formą aktu kierownictwa wewnętrznego, ponieważ jego postanowienia są kierowane przede wszystkim do organów gminy.



Ryc.1. Struktura Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą

Źródło: opracowanie własne.

Podstawowymi zadaniami, jakie stoją przed studium, są:

- dokonanie diagnozy stanu istniejącego – rozpoznanie aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej rozwojem,
- określenie kierunków rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy, a także podstawowych zasad polityki przestrzennej,
- stworzenie podstaw dla uporządkowanego sporządzania innych dokumentów planistycznych tj. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w przypadku braku planów miejscowych).

Szczegółowa zawartość tekstowa i graficzna studium określona została w art. 10. *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Struktura niniejszego opracowania została przedstawiona na powyższej rycinie.

3. Materiały źródłowe i metodyka pracy

Pierwszym etapem prac nad studium jest rozpoznanie uwarunkowań gminy. Diagnozy dokonuje się na podstawie istniejących opracowań oraz przeprowadzonych dodatkowo badań i analiz własnych. Pozyskanie informacji do części diagnostycznej dzieli się zasadniczo na dwa etapy:

- 1) **analiza piśmiennictwa** – analiza dokumentów związanych z obszarem gminy oraz niejednokrotnie jednostek wyższych poziomów (powiatu, województwa), takich jak:
 - opracowania strategiczne (np. w zakresie gospodarki, ochrony środowiska, gospodarki odpadami, turystyki i rekreacji)
 - opracowania planistyczne (miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, plan zagospodarowania przestrzennego województwa),
 - opracowania statystyczne (opracowania wykonane przez Główny Urząd Statystyczny oraz Wojewódzki Urząd Statystyczny w Zielonej Górze),
 - opracowania inne (ekofizjografia, studium, krajobrazu kulturowego, opracowania projektowe, monograficzne i tematyczne dotyczące analizowanego obszaru, informacje od instytucji działających na terenie gminy),
 - materiały kartograficzne – mapy topograficzne i tematyczne z obszaru gminy;
- 2) **wizja lokalna** – inwentaryzacyjne prace terenowe nad lokalnymi uwarunkowaniami i stanem zagospodarowania obszaru gminy; etap ten stanowi istotne uzupełnienie etapu poprzedniego, podnosząc znacznie poziom aktualności i precyzji wykonywanych analiz diagnostycznych.

W oparciu o zebrane informacje określa się środowiskowe, demograficzne, gospodarcze i infrastrukturalne zasoby gminy, a także potrzeby społeczeństwa, władz samorządowych i grup interesu, główne problemy funkcjonowania gminy, oraz inne procesy i zjawiska mające wpływ na stan przestrzeni.

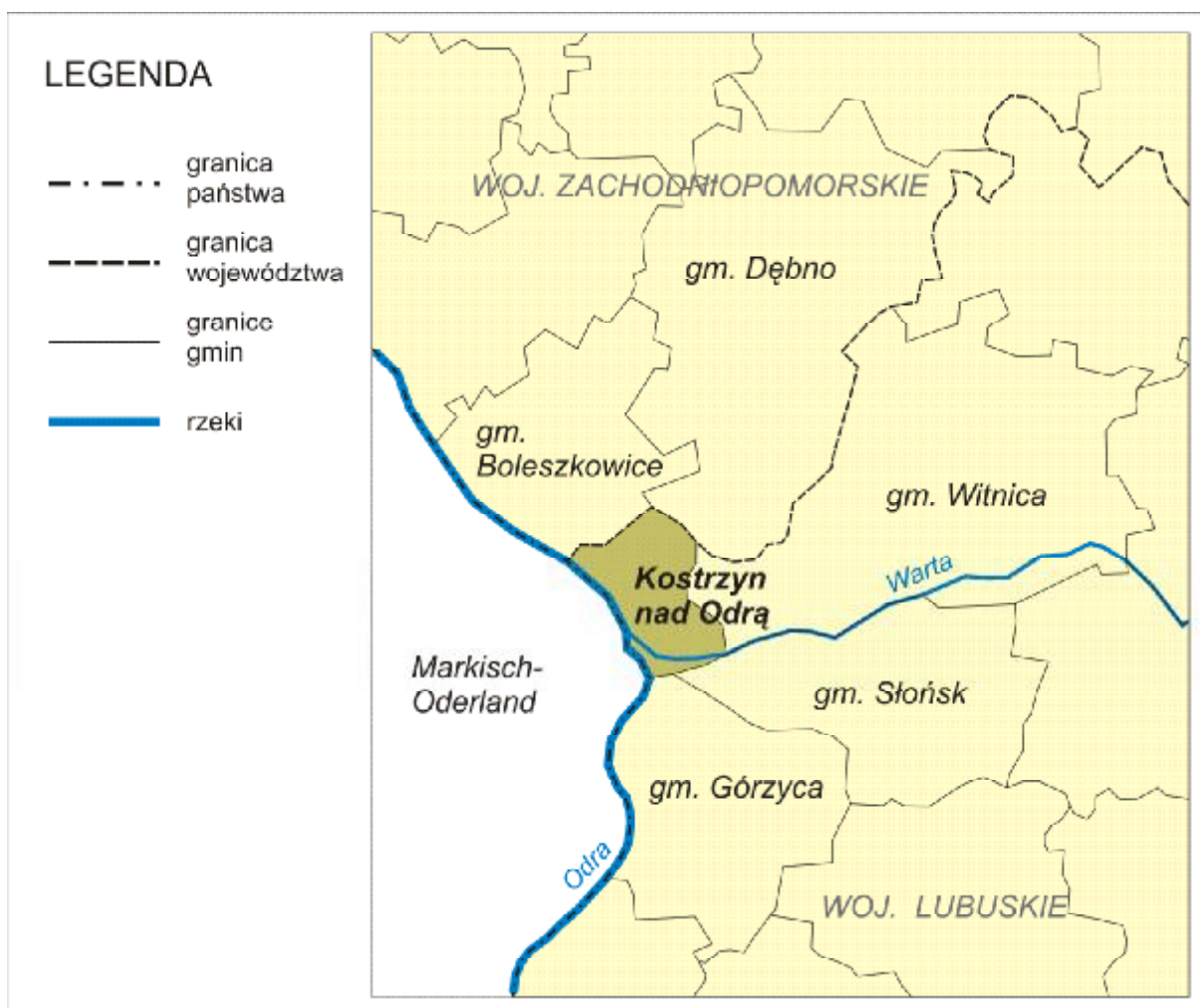
Prace diagnostyczne dają rzetelną bazę informacyjną na temat stanu zagospodarowania i funkcjonowania gminy. Pozwala to przystąpić do etapu kształtowania kierunków polityki przestrzennej. Określenie zasad zagospodarowania jest wypadkową istniejących uwarunkowań (zasobów i ograniczeń) oraz przyszłych potrzeb i zamierzeń planistycznych.

II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Położenie i ogólna charakterystyka obszaru gminy

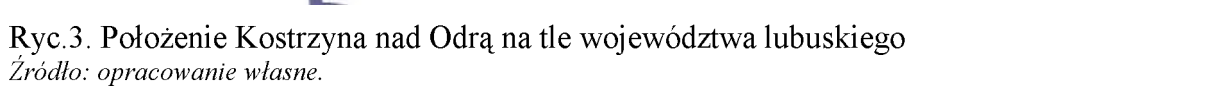
Miasto Kostrzyn nad Odrą jest jedną z 7 gmin powiatu gorzowskiego. Jest ono położone marginalnie na północno-zachodnich krańcach województwa lubuskiego. Powierzchnia miasta obejmuje obszar 46,16 km², co stanowi zaledwie 3,5% powierzchni powiatu gorzowskiego. Miasto graniczy z następującymi jednostkami terytorialnymi:

- od północy z gminami Boleszkowice i Dębno (województwo zachodniopomorskie, powiat myśliborski),
- od wschodu z gminą Witnica (powiat gorzowski ziemski),
- od południa z gminami Słońsk (powiat sulęciński) i Górzycą (powiat słubicki),
- od zachodu poprzez Odrę graniczy z niemieckimi gminami Bleyen-Genschmar oraz Küstriner Vorland (powiat Märkisch-Oderland w granicach landu Brandenburgia).



Ryc.2. Sąsiedztwo terytorialne Kostrzyna nad Odrą

Źródło: opracowanie własne.



Źródło: opracowanie własne.

2. Uwarunkowania przyrodnicze

Szczegółowe informacje dotyczące uwarunkowań przyrodniczych w Kostrzynie nad Odrą zostały zawarte w załączniku tekstowym nr 4a (*Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe*) oraz na załącznikach graficznych nr 4b (*Uwarunkowania naturalne i antropogeniczne*) i nr 4c (*Obiekty i obszary chronione*). Poniżej kwestie przyrodnicze przedstawiono jedynie w ogólnym zarysie.

2.1. Elementy systemu przyrodniczego

Według dziesiętnego podziału regionalnego J. Kondrackiego Kostrzyn nad Odrą leży w obrębie podprovincji Pojezierza Południowobałtyckie (314-315) w zasięgu makroregionów: Pojezierze Południowopomorskie (314.6) z mezoregionem Równina Gorzowska (314.61), Pradolina Toruńsko-Eberswaldzka (315.3) z mezoregionami Kotlina Freienwaldzka (315.32) i Kotlina Gorzowska (315.33), której obniżenia ciągną się równoleżnikowo od okolic Płocka, wzdłuż doliny Wisły, Brdy, Noteci i Warty. Pradolina tworzy unikatową na skalę światową formę wklęsłą, która na obszarze województwa lubuskiego oddziela pojezierza: Południowopomorskie od Lubuskiego i Wielkopolskiego.

Ukształtowanie powierzchni terenu w granicach miasta jest mimo stosunkowo niewielkiego obszaru dość zróżnicowane. Teren powiatu gorzowskiego (w tym miasta Kostrzyn nad Odrą) został ukształtowany w wyniku działalności zlodowacenia bałtyckiego (krajobraz młodoglacjalny). Pod względem hipsometrycznym miasto wznosi się od 16,5 do 39,6 m n.p.m.

Rejon miasta Kostrzyn nad Odrą do głębokości ok. 100 m p.p.t. budują utwory czwartorzędowe, plejstoceńskie i holoceniowe, położone na utworach trzeciorzędowych, głębiej zalegają utwory kredy górnej. Ukształtowanie powierzchni czwartorzędowej jest stosunkowo urozmaicone, natomiast utwory czwartorzędowe leżące na trzeciorzędzie mają cokolwiek zbudowany z glin morenowych, a na powierzchni znajdują się piaski sandrowe. Dużą część wysoczyzny zajmują piaski wydymowe. Prawie całe miasto położone jest na terasach rzecznych zbudowanych z przesortowanych piasków rzecznych.

W rejonie Kostrzyna nad Odrą występuje szereg surowców mineralnych. Są to głównie kruszywa (piaski, pospółki) oraz gliny. Jednakże żaden z punktów eksploatacyjnych nie posiada dokumentujących je materiałów geologicznych, ani innych opracowań pozwalających ustalić parametry ilościowo-jakościowe złóż.

Sieć hydrograficzną Kostrzyna nad Odrą kształtują rzeki wraz z dopływami – Odra oraz Warta ze swym bocznym kanałem. Wody powierzchniowe skupiają się w południowo-wschodniej i południowo-zachodniej części obszaru miasta. Oprócz tych dwu dużych rzek istnieje regularna sieć rowów melioracyjnych, najbardziej gęsta w południowo-wschodniej części miasta. Obecny stan zagospodarowania doliny Warty i Odry w rejonie Kostrzyna nad Odrą jest efektem prac regulacyjnych rozpoczętych na tym terenie na przełomie XVIII i XIX wieku.

Zgodnie z podziałem hydrogeologicznym Polski (A. Jaworski, 1986), Kostrzyn nad Odrą leży w obrębie szczecińskiego regionu i podregionu Kotliny Kostrzyńskiej wód podziemnych. Cały obszar miasta znajduje się na terenie głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP), zawierającego wody w utworach porowych czwartorzędowych. Jest to zbiornik „Pradolina Toruń – Eberswalde” (Warta) nr 137 Q_p, zaliczony do obszarów najwyższej ochrony (ONO). Główny użytkowy poziom wodonośny występuje w utworach na głębokości od kilkunastu do 80 m p.p.t. Głębokość zalegania I poziomu wodonośnego wód

podziemnych nawiązuje w znacznej mierze do ukształtowania terenu, naśladując w złagodzonej formie jego kształt. Najmniejsze głębokości, od 0 do 1 m p.p.t., występują w dolinach rzecznych, w otoczeniu jezior, oczek wodnych i podmokłych zagłębiach bezodpływowych.

Kostrzyn nad Odrą leży w Skwierzyńsko-Kostrzyńskim regionie glebowo rolniczym (H. Kern, 1981). Gleby klas najlepszych (III i IV klasy) występują w południowo-wschodniej, południowo-zachodniej i południowej części miasta. Są to przede wszystkim piaski, żwiry, sporadycznie ropy i glina zwałowa. Pozostałe gleby należą do klas V i VI, przy czym bardzo duży jest udział nieużytków. Obszary gleb piaszczystych VI i miejscami V klasy stanowią bardzo słabe stanowiska dla produkcji roślinnej. Tereny te bez żadnego uszczerbku dla rolnictwa mogą być przeznaczone pod zabudowę. Ogólnie na terenie miasta panują średnio korzystne warunki do produkcji rolniczej.

Najlepsze warunki geotechniczne występują na wysoczyźnie oraz terasach wysokiej i średniej. W tych rejonach praktycznie nie ma ograniczeń dla budownictwa (poza terenami stref krawędziowych). Gorsze warunki geotechniczne panują na terasie niskiej. Głównymi ograniczeniami są wody gruntowe, których horyzont zalega średnio od 0 do 1 m p.p.t.

Według klasyfikacji W. Okołowicza i D. Martyn, Kostrzyn nad Odrą położony jest w śląsko-wielkopolskim regionie klimatycznym. Region ten charakteryzuje się dominującym wpływem mas powietrza kontynentalnego. Przeciętna ilość opadów waha się w granicach 500 – 600 mm rocznie. Zimy na obszarze powiatu są łagodne i krótkie. Lata są wczesne długie i ciepłe. Amplitudy temperatur są mniejsze od przeciętnych. Przeważający kierunek wiatrów to kierunek zachodni. Region charakteryzuje się najdłuższym w Polsce okresem wegetacyjnym – od 220 dni w jego zachodniej części do 210 w części wschodniej.

Charakter szaty roślinnej Kostrzyna nad Odrą nierozdzielnie związany jest ukształtowaniem powierzchni i hydrografią terenu. Tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie rzek opasane są przez gatunki zajmujące tereny zalewowe. Międzywala porastają zbiorowiska rdestów i uczepów, a w miejscach położonych wyżej wykształcają się zarośla krzewiastych wierzb, sąsiadujące z szuwarami wysokich turzyc. Lustro wody pokryte jest roślinnością pływającą. Na zboczach dolin rzecznych i wysoczyznach szata roślinna jest bardziej zróżnicowana.

W granicach miasta występuje bogactwo fauny. Na terenach zalewowych zanotowano łącznie 155 gatunków ptaków, z czego połowa to ptaki błotne i wodne. W samych rzekach występują m.in. pstrągi, okonie, płocie. Płazy występują głównie w dolinach rzek i strumieni, jak również na terenach łąkowych. Podziemia dawnej twierdzy Kostrzyn, są ważnym miejscem zimowania nietoperzy.

2.2. Formy ochrony przyrody

Ogólna powierzchnia terenów chronionej przyrody na terenie miasta wynosi 929,06 ha. System obszarów i obiektów prawnie chronionych Kostrzyna nad Odrą stanowią:

- fragment Parku Narodowego „Ujście Warty” (56,66 ha),
- fragment Parku Krajobrazowego „Ujście Warty” (8724,4 ha),
- pomniki przyrody (11 obiektów),
- fragment Obszaru Natura 2000 „Ujście Warty”.

Zarówno Park Narodowy, jak i Park Krajobrazowy zostały powołane w celu zachowania walorów przyrodniczo-krajobrazowych, charakterystycznych dla dolin dużych rzek, a także w celu ochrony naturalnych biotopów oraz siedlisk licznych gatunków ptaków. Oba obszary zajmują tereny w południowej części miasta Kostrzyna nad Odrą.

3. Uwarunkowania kulturowe

Szczegółowe informacje dotyczące uwarunkowań kulturowych, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz wykaz zabytków i stanowisk archeologicznych w Kostrzynie nad Odrą zostały zawarte w załączniku tekstowym nr 5a (*Studium krajobrazu kulturowego*) oraz na załączniku graficznym nr 5b (*Strefy ochrony konserwatorskiej*). Poniżej kwestie kulturowe przedstawiono jedynie w ogólnym zarysie.

3.1. Rys historyczny

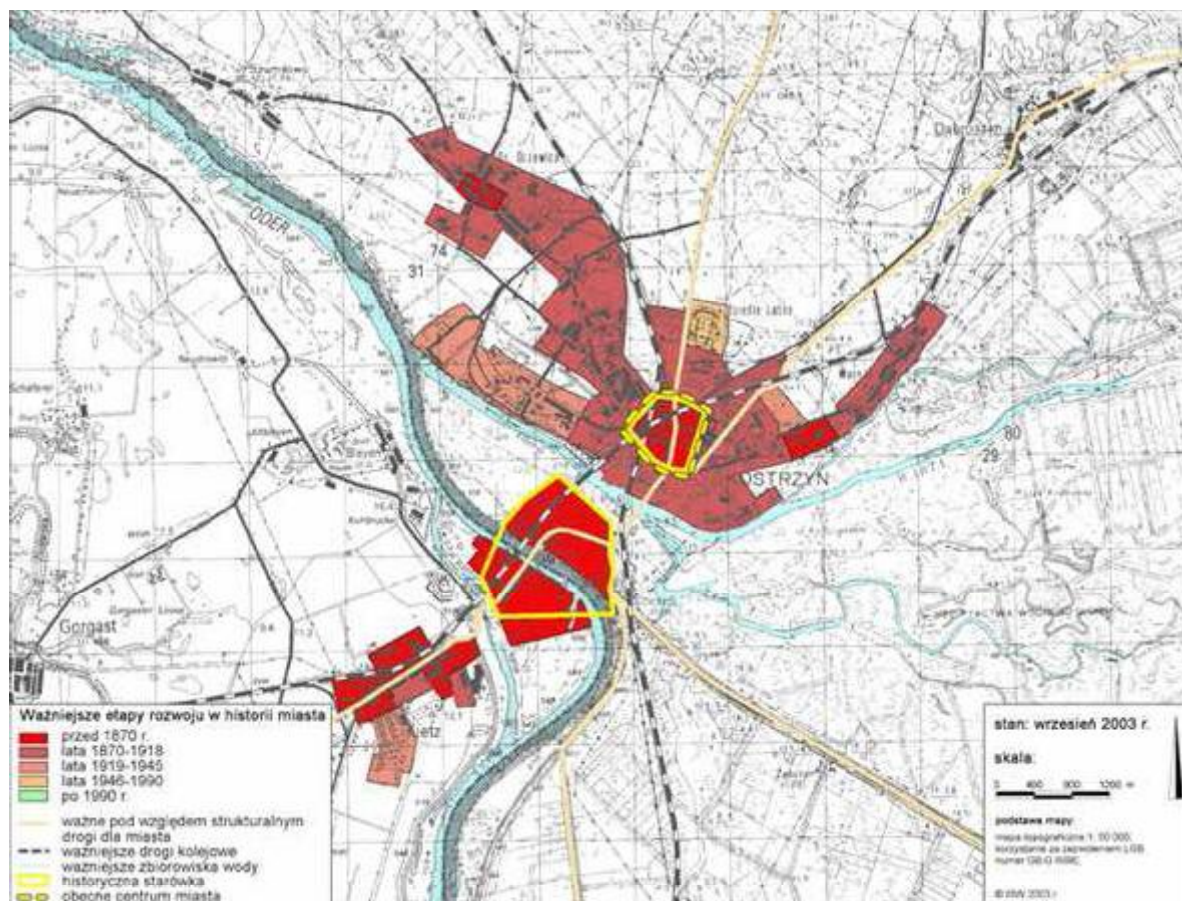
W okresie średniowiecza na przestrzeni pięciu wieków, zawartych między 900 a 1400 rokiem, kolejni władarze terenów, na których leży współczesny Kostrzyn nad Odrą zmieniali się bardzo często. Do roku 900 tereny nadodrzańskie pozostawały we władaniu Pomorzan, następnie do ok. 1200 pieczę nad nimi sprawowała Polska. Potem, w wyniku niekorzystnych politycznych okoliczności, zarządzili tu kolejno: Templariusze, Joannici i Krzyżacy. Ostatecznie ziemie te na kilka stuleci trafiły pod polityczny nadzór Brandenburgii. W Kostrzynie i najbliższej okolicy koegzystowała ludność słowiańska i niemiecka (osadnicy).

Nadanie praw miejskich (lokacja) Kostrzyna na Odrą nastąpiło około 1300 roku z inicjatywy margrabiego Albrechta III, co znacznie podniosło rangę grodu. Największe korzyści i przywileje przyniosły miastu rządy margrabiego Jana von Hohenzollerna, który w roku 1535 obrał Kostrzyn na swoją siedzibę, doceniając gospodarcze i militarne walory jego położenia u zbiegu Warty i Odry. Działały tutaj liczne urzędy, powstały instytucje rządowe najwyższego szczebla, wzniesiono okazały zamek i fortyfikacje, które uczyniły z Kostrzyna na wiele lat jedną z najpotężniejszych twierdz Europy, a miasto podniesiono do rangi stolicy Nowej Marchii.

Okres rozkwitu nie trwał jednak długo, gdyż na miasto spadły katastrofy pochodzenia przyrodniczego i ludzkiego. W historii miasta miały miejsce dotkliwe pożary i powódzie. Przez kolejne wieki Kostrzyn nad Odrą wyniszczały również wojny, m.in.: Wojna 30-Letnia (1618 – 1648), Wojna Siedmioletnia (1753 – 1760). Od roku 1806 do 1818 Kostrzyn okupowali Francuzi.

Ponowny okres rozkwitu rozpoczął się pod koniec XIX wieku. Rozwój gospodarczy doprowadził do szybkiego wzrostu znaczenia miasta. W roku 1939 miasto liczyło już 28 tys. mieszkańców. Kres tych korzystnych tendencji przyniosła II wojna światowa. Miasto-twierdza w 1945 roku stało się strategicznym punktem ofensywy wojsk radzieckich na Berlin. W efekcie zaciekłych walk Kostrzyn nad Odrą został niemal doszczętnie zniszczony (95%). Po wojnie w wyniku ustaleń poczdamskich, miasto powróciło w granice Polski. Dawne Przedmieście Długie i Kietz zostały poza jego granicami, na terenie radzieckiej strefy okupacyjnej. Kostrzyńscy Niemcy przenosili się na zachód, a do miasta napływała ludność polska wysiedlona z kresów wschodnich.

Z czynnych przed 1939 rokiem 32 zakładów produkcyjnych ani jeden nie zachował się w stanie zdatnym do uruchomienia. Powojenna odbudowa i rozwój miasta związane są nierozdzielnie z otwartą w 1958 roku Fabryką Celulozy. Zakład ten (obecnie Arctic Paper S.A.) został w latach późniejszych znacznie powiększony. Obiektem wokół którego koncentrowało się życie w pierwszych latach polskiego Kostrzyna była stacja kolejowa. Kostrzyński węzeł PKP nadal odgrywa dużą rolę w funkcjonowaniu miasta. Dzięki uruchomieniu w 1992 roku kolejowego i drogowego przejścia granicznego Kostrzyn stał się bramą Polski na zachód i uzyskał nowe możliwości rozwoju.



Ryc.5. Ważniejsze etapy rozwoju przestrzennego Kostrzyna nad Odrą

Źródło: UM w Kostrzynie nad Odrą.

Historyczne dzieje odcisnęły silne piętno na przestrzeni Kostrzyna nad Odrą. Od czasów prehistorycznych aż do XV wieku tereny miasta pokrywały lasy. Od XV wieku rozpoczęto wycinanie lasów. Największe wycinki miały miejsce w XVII i XVIII wieku. Wtedy też w dolinach Odry i Warty rozpoczęto zakrojone na szeroką skalę prace regulacyjne. Zmieniono bieg ujściowego odcinka Warty, przekopując jej dzisiejsze, sztuczne koryto. Zmieniono bieg Odry, wykarczowano lasy łęgowe, wytopiono duże ssaki, obwałowano rzekę, a jej deltę poprzecinano siecią kanałów melioracyjnych. W XVIII i XIX wieku w Kostrzynie nad Odrą nastąpił gwałtowny rozwój osadnictwa. Na miejscu lasów powstały pola, łąki i pastwiska. Współcześnie (XX i XIX wiek), a w szczególności w ostatnich dziesięcioleciach, nastąpiła intensyfikacja rozwoju zabudowy miejskiej.

Ukształtowanie terenu sprawiło, iż układ urbanistyczny obecnego organizmu miejskiego nie jest spójny. Istnieje szereg samodzielnych osiedli, których skomunikowanie z centrum wymaga poprawy.

3.2. Stanowiska archeologiczne i obiekty zabytkowe

W wyniku badań archeologicznych zlokalizowano i zaewidencjonowano dotychczas 49 stanowisk archeologicznych. Stanowiska pochodzą z różnych okresów – z czasów przedhistorycznych, epoki kamienia, epoki brązu, okresu wpływów rzymskich, neolitu, wczesnego i późnego średniowiecza oraz nowożytności. Obrazują one rozwój osadnictwa na

terenach związanych bezpośrednio z miastem i z tego względu odgrywają istotną rolę w poznaniu przedhistorycznych i historycznych dziejów miasta od czasów najdawniejszych do współczesnych.

Największe skupiska rozpoznanych stanowisk archeologicznych występują w rejonie Drzewic, Szumiłowa oraz Warnik. Szczególną rolę w badaniach warstw kulturowych związanych z miastem lokacyjnym odgrywa teren Starego Miasta.

Kulturowe walory krajobrazowe Kostrzyna nad Odrą tworzą również liczne zabytki urbanistyki i architektury. Lubuskie służby ochrony zabytków zewidencjonowały ponad 320 obiektów objętych ochroną w różnym stopniu (w tym 5 wpisanych do rejestru).

Do najważniejszych zabytków miasta zalicza się m.in.:

- zamek z XVI w. przebudowywany w XVII w. i XVIII w. (nr 599 w rejestrze zabytków),
- Stare Miasto – fortyfikacje ziemno-murowane oraz Twierdza Kostrzyn założona w 1537 r. (nr 81 w rejestrze zabytków),
- budynek młyna zbożowego z silosem (nr 210 w rejestrze),
- kościół pomocniczy przy ul. Kard. S. Wyszyńskiego (nr 209 w rejestrze zabytków),
- zespół spichlerzy zbożowych przy ul. Sportowej z 1930 roku (nr 211 w rejestrze),
- Fort Sarbinowski zbudowany w końcu XIX w.,
- dworzec PKP zbudowany w końcu XIX w.,
- szpital przy ul. Narutowicza założony w latach 30. XX w.



a)



b)

Ryc.6. Pozostałości fortyfikacji na terenie Starego Miasta: a) zrekonstruowana Brama Chyżańska, b) mur kurtynowy od strony Odry

Źródło: fot. AKWADRAT.



Ryc.7. Pozostałości Fortu Sarbinowskiego

Źródło: fot. AKWADRAT.

Charakterystycznym elementem w kulturowym krajobrazie miasta jest wyraźnie wykształcona, pokryta zielenią wyspa, na której znajdują się ruiny miasta-twierdzy. Leży ona u zbiegu Odry oraz Warty i stanowi unikatowe dziedzictwo europejskiej kultury materialnej. Do dzisiejszych czasów zachowały się jedynie ruiny twierdzy z widocznymi fortami z XVI wieku, pozostałościami zamku, kościoła, kamienic oraz torów tramwajowych z 1925 roku.

Wyspa wymaga odnowy istniejącego zielonego kompleksu, a jej mikroklimat może przyczynić się do stworzenia parku miejskiego o specjalnym charakterze i zagospodarowania dla potrzeb kultury. Poniższa rycina przedstawia wizualizację komputerową Twierdzy Kostrzyn, ukazując potencjalne walory krajobrazowe miejsca.



Ryc.8. Komputerowa wizualizacja Starego Miasta

Źródło: www.serwis.kostrzyn.pl.

4. Uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne

4.1. Struktura użytkowania terenu

Łączna powierzchnia Kostrzyna nad Odrą wynosi 4615 ha. Struktura użytkowania terenu w mieście została przedstawiona w poniższej tabeli.

Zdecydowanie największy udział w strukturze przestrzennej miasta mają lasy i tereny leśne, które zajmują ponad 40% całej powierzchni. Koncentrują się one w północnej części Kostrzyna nad Odrą. Znaczną część powierzchni miasta zajmują również użytki rolne – ok. 23,6%. Należy jednak zaznaczyć, iż w dużej mierze są to użytki zielone (łąki i pastwiska) zajmujące zalewowe tereny nadrzeczne (południowa i zachodnia część miasta) w tym obszary na terenach chronionych. Grunty orne stanowią ponad połowę użytków rolnych (m.in. rejon Warnik, Drzewic), ale większość z nich jest odłogowana. Ponadto powierzchnia gruntów ornych ulega stałemu ograniczaniu w skutek przeznaczania pod inne funkcje.

Wody powierzchniowe w Kostrzynie nad Odrą zajmują nieco ponad 5% powierzchni. Składają się na nie głównie obszary dwóch dużych rzek – Odry i Warty wraz z systemem dopływów i starorzeczy.

Tab.1. Struktura użytkowania terenu w Kostrzynie nad Odrą [stan na 31.12.2007]

forma użytkowania		powierzchnia	
		ha	%
1) grunty leśne zadrzewione i zakrzewione		1862	40,35
w tym	las	1846	40,00
	grunty zadrzewione i zakrzewione	16	0,35
2) użytki rolne		1088	23,58
w tym	grunty orne	631	13,67
	sady	1	0,02
	łąki trwałe	266	5,76
	pastwiska trwałe	144	3,12
	grunty rolne zabudowane	27	0,59
	grunty pod rowami	19	0,41
3) grunty zabudowane i zurbanizowane		906	19,63
w tym	tereny mieszkaniowe	261	5,66
	tereny przemysłowe	127	2,75
	inne tereny zabudowane	18	0,39
	zurbanizowane tereny niezabudowane	142	3,08
	tereny rekreacyjne i wypoczynkowe	87	1,89
	tereny komunikacyjne drogowe	170	3,68
	tereny komunikacyjne kolejowe	95	2,06
	tereny komunikacyjne inne	1	0,02
	użytki kopalne	5	0,11
4) grunty pod wodami powierzchniowymi		240	5,20
w tym	grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi	225	4,88
	grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi	15	0,32
5) nieużytki		212	4,59
6) tereny różne		307	6,65
RAZEM		4615	100

Zródło: Bilans gruntów dla Kostrzyna nad Odrą w 2007, Starostwo powiatowe w Gorzowie Wlkp.

Tereny antropogenicznie przekształcone, zurbanizowane zajmują niespełną piątą część obszaru miasta. Wśród nich największą grupę stanowią tereny mieszkaniowe – 5,7%, które koncentrują się głównie w strefie centralnej miasta, a także w rejonie starych osiedli wiejskich. Tereny przemysłowe stanowią ok. 2,7% powierzchni Kostrzyna nad Odrą i zlokalizowane są głównie w pobliżu terenów kolejowych oraz na prawym brzegu ujściowego odcinka Warty, a także rozwijają się we wschodniej części miasta. Znaczny udział stanowią również tereny komunikacyjne, zarówno drogowe jak i kolejowe – skoncentrowane w strefach zainwestowania mieszkaniowego i przemysłowego – łącznie ok. 5,8% powierzchni. Uzupełnieniem terenów zurbanizowanych są tereny rekreacji (m.in. tereny MOSiR), stanowiące ok. 1,9% powierzchni. Obserwuje się stałą tendencję do zwiększania udziału powyższych kategorii w ogólnej strukturze użytkowania terenu miasta.

W strukturze przestrzennej miasta wyraźnie zaznacza się zróżnicowanie stopnia zurbanizowania poszczególnych terenów. Najsilniej zainwestowana jest strefa centralna ograniczona od zachodu, południa i wschodu rzeką Warta oraz jej dopływem. Granica północna jest mniej wyraźna i tworzą ją tereny leśne, rolnicze oraz nieużytki. Strefa południowa miasta to głównie tereny nadrzeczne, niezurbanizowane (za wyjątkiem przejścia granicznego i pozostałości twierdzy). W północnej części miasta dominują tereny otwarte w znacznej mierze leśne.

Na terenie Kostrzyna nad Odrą nieużytki zajmują ok. 4,6% obszaru miasta i są rozlokowane w różnych częściach miasta, ale przede wszystkim występują one na terenach nadrzecznych. Pozostałe użytki sklasyfikowane, jako tereny różne stanowią ok. 6,7% powierzchni całkowitej. Są to głównie obszary powojkowe, położone we wschodniej części miasta, które nie uległy jeszcze przekwalifikowaniu w ewidencji gruntów.

4.2. Struktura własnościowa gruntów

Łączna powierzchnia miasta Kostrzyna nad Odrą wynosi 4615 ha. Szczegółową strukturę własności gruntów na terenie miasta zawiera poniższa tabela.

Tab.2. Struktura własnościowa gruntów w Kostrzynie nad Odrą [stan na 21.12.2007]

kategoria własności gruntów	powierzchnia	
	ha	%
grunty Skarbu Państwa z wyłączeniem gr. przekazanych w użytkowanie wieczyste	2433	52,72
grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste	230	4,98
grunty spółek Skarbu Państwa, przedsiębiorstw państwowych i innych państwowych osób prawnych	4	0,09
grunty gminne z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	968	20,98
grunty gminne przekazane w użytkowanie wieczyste	85	1,84
grunty osób fizycznych	588	12,74
grunty kościołów i związków wyznaniowych	4	0,09
grunty powiatów z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	44	0,95
grunty województw z wyłączeniem gr. przekazanych w użytkowanie wieczyste	6	0,13
grunty spółek prawa handlowego	253	5,48
RAZEM	4615	100

Źródło: Bilans gruntów dla Kostrzyna nad Odrą w 2007, Starostwo powiatowe w Gorzowie Wlkp.

Zdecydowanie największy udział w strukturze własnościowej przypada gruntom Skarbu Państwa, które łącznie stanowią niemal 57% powierzchni miasta, z czego 5% to grunty przekazane w użytkowanie wieczyste (głównie zainwestowane tereny przemysłowe, kolejowe i mieszkalne). Do Skarbu Państwa należą niemal wszystkie lasy (1825 ha) i wody powierzchniowe (229 ha), a także znaczna część użytków rolnych i niemal połowa nieużytków na terenie miasta.

Drugą pod względem wielkości formą własności na terenie Kostrzyna nad Odrą są grunty gminne, które stanowią ok. 21% powierzchni miasta (plus prawie 2% przekazanych w użytkowanie wieczyste). Wśród nich największy udział mają tereny zainwestowane (306 ha), zwłaszcza drogi i tereny mieszkaniowe, a także użytki rolne (298 ha). Do gminy należy też większość terenów różnych (222 ha) oraz około połowa wszystkich nieużytków. Grunty gminne będące w użytkowaniu wieczystym to przede wszystkim tereny mieszkaniowe (48 ha).

Trzecia grupę własnościową stanowią grunty osób fizycznych – łącznie niemal 13%. Podstawową formą użytkowania terenu w tej grupie są zdecydowanie użytki rolne (461 ha), znacznie dalej plasują się tereny mieszkaniowe (59 ha) i inne formy.

Na czwartym miejscu znajdują się tereny we władaniu spółek prawa handlowego, które stanowią razem ok. 5,5% powierzchni miasta. Są to głównie użytki rolne (144 ha) i tereny przemysłowe (39 ha).

Grunty powiatowe i wojewódzkie wykorzystywane są głównie jako drogi, a ich udział nieco przekracza 1%.

4.3. Osadnictwo i mieszkalnictwo

Rozmieszczenie terenów mieszkaniowych na terenie Kostrzyna nad Odrą cechuje pewna wieloogniskowość. Nawiązuje ono do funkcjonującego niegdyś układu: miasto – wioski satelitarne. Miejsowości będące w przeszłości osobnymi jednostkami, zostały włączone w granice administracyjne miasta wskutek rozwoju urbanistycznego stref peryferyjnych oraz wzmocnienia powiązań funkcjonalnych i zanikania tradycyjnych funkcji rolniczych. Należą do nich: Drzewice, Warniki (przyłączone w 1976 roku z terenu zniesionej gminy Kamień Mały) i Szumiłowo (przyłączone w 2002 roku z terenu gminy Boleszkowice).

Współcześnie tereny osiedlowe rozmieszczone są w następujących zespołach zabudowy:

- śródmiejska część miasta – osiedla: Słowiańskie, Mieszka I, Konopnickiej, 3-go Maja, „B”, „C” (głównie zabudowa wielorodzinna i mieszana),
- środkowo-zachodnia część miasta w obrębie ulic: Jana Pawła II, Orła Białego, Chopina i Drzewickiej (zabudowa mieszana),
- rejon ul. Sportowej – os. Leśne (zabudowa wielorodzinna),
- rejon Warnik (zabudowa zagrodowa i jednorodzinna),
- rejon Drzewic (zabudowa zagrodowa i jednorodzinna),
- rejon Szumiłowa (zabudowa zagrodowa i jednorodzinna).

Graficzną prezentację form zabudowy mieszkaniowej na terenie miasta stanowią poniższe ryciny.

Stan zasobów mieszkaniowych w Kostrzynie nad Odrą na koniec 2007 roku wynosił 6172 lokale mieszkalne. Jest to ok. 1000 więcej aniżeli 10 lat wcześniej. Szybkie i systematyczne zwiększanie się zasobów mieszkaniowych miasta spowodowane jest wyraźnym rozwojem indywidualnego budownictwa jednorodzinnego oraz ożywieniem w sektorze budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego.



Ryc.9. Formy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w Kostrzynie nad Odrą: a) bloki z wielkiej płyty na os. 3 Maja, b) budynki na os. „B”, c) komunalne mieszkania w adaptowanych budynkach koszarowych na ul. Gen. T. Kutrzeby, d) nowe bloki na ul. Jaśminowej

Źródło: fot. AKWADRAT.



Ryc.10. Formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Kostrzynie nad Odrą: a) wille w centrum miasta – ul. Targowa, b) tradycyjne domy na ul. Drzewickiej, c) nowe domy na ul. Chopina, d) nowe domy w rejonie ul. Aleja Kasztanowa

Źródło: fot. AKWADRAT.

W ślad za zwiększaniem się liczby mieszkań polepszają się systematycznie ich parametry. Rośnie przeciętna powierzchnia użytkowa oraz liczba izb przypadająca na jeden lokal. Średnia powierzchnia użytkowa jednego mieszkania wynosiła w 2007 roku 63,4 m², natomiast średnia liczba izb równała się 3,68. Wskaźnik powierzchni na mieszkańca sięgnął 22,2 m².

Tab.3. Zasoby mieszkaniowe w Kostrzynie nad Odrą w latach 1998 – 2007 [stan na 31.12]

rok	liczba mieszkań	liczba izb		powierzchnia użytkowa mieszkań (m ²)		
		ogółem	na 1 mieszk.	ogółem	na 1 mieszk.	na 1 os.
1998	5122	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
1999	5147	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
2000	5251	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
2001	5273	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
2002	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
2003	5905	21621	3,66	369850	62,6	21,1
2004	5953	21862	3,67	374644	62,9	21,3
2005	6031	22196	3,68	380432	63,1	21,5
2006	6152	22609	3,68	388202	63,1	22,0
2007	6172	22741	3,68	391230	63,4	22,2

Źródło: UM Kostrzyn nad Odrą (1998-2001), Bank Danych Regionalnych GUS (2003-2007).

Tab.4. Wyposażenie mieszkań w poszczególne instalacje w Kostrzynie nad Odrą [stan na 31.12.2007]

instalacja	liczba mieszkań	% ogółu mieszkań
wodociąg	6 131	99,34
ustęp splukiwany	6 066	98,28
łazienka	5 987	97,00
centralne ogrzewanie	5 505	89,19
gaz sieciowy	5 569	90,23

Źródło: Bank Danych Regionalnych GUS.

Tab.5. Budynki mieszkalne i mieszkania oddane do użytku w Kostrzynie nad Odrą w latach 1997 – 2006

rok	liczba budynków mieszkalnych	liczba mieszkań	liczba izb	pow. użytkowa mieszkań (m ²)		rodzaj
				ogółem	średnia	
1997	16	16	b.d.	2279	142,4	indywidualne jednorodzinne
1998	b.d. >34	94	b.d.	b.d.	b.d.	indywidualne jednorodzinne, wielorodzinne na sprzedaż lub wynajem
1999	b.d. >13	31	b.d.	b.d.	b.d.	
2000	25	b.d.	b.d.	9106	b.d.	
2001	17	17	93	2357	138,6	indywidualne jednorodzinne
2002	44	48	272	6619	137,9	
2003	66	251	880	18783	74,8	indywidualne jednorodzinne, komunalne wielorodzinne
2004	41	52	271	5320	102,3	indywidualne jednorodzinne, wielorodzinne na sprzedaż lub wynajem
2005	26	80	341	5929	74,1	
2006	44	122	419	7880	64,6	
razem	>326	711	2568	-	-	-
średnia	>32,6	65,8	321,0	6549,3	-	-

Źródło: UM Kostrzyn nad Odrą (lata 1997-2002), GUS (2003-2006).

W latach 1997 – 2006 w Kostrzynie nad Odrą oddano do użytku łącznie ponad 700 mieszkań o sumarycznej powierzchni użytkowej 65,5 tys. m². W pierwszej połowie analizowanego okresu powstało mniej niż 20% lokali. Wyraźny wzrost dynamiki obserwuje się od 2003 roku kiedy oddano aż 251 mieszkań. Na tak wysoką liczbę wpłynęło m.in. 86 mieszkań komunalnych w zaadaptowanych na ten cel obiektach powojkowych na ul. Saperskiej i Gen. T.Kutrzeby.

W ostatnich latach obserwuje się rozwój mieszkalnictwa wielorodzinnego po kilku latach zastoju. Bardzo istotne znaczenie ma również rozwój rynku mieszkań na sprzedaż lub wynajem oferowanych głównie w nowym budownictwie wielorodzinnym (m.in. okolice ul. Jana Pawła II). W roku 2003 oddano ich zaledwie 9, natomiast w 2006 już 76. Choć notuje się zwiększanie powierzchni mieszkań w blokach, to wzrost ich udziału w ogólnej liczbie lokali oddawanych do użytku, powoduje spadek przeciętnej powierzchni użytkowej nowo oddawanych mieszkań.

Generalny wzrost dynamiki w sferze mieszkalnictwa spowodowany jest rozwojem gospodarczym miasta oraz rosnącym zainteresowaniem budownictwem indywidualnym. W najbliższych latach można spodziewać się obniżenia dynamiki inwestycyjnej, spowodowanej kryzysem gospodarczym.

Tab.6. Pozwolenia na budowę domków jednorodzinnych wydane w powiecie gorzowskim i w gminie Kostrzyn nad Odrą w latach 1999 – 2007

rok	powiat gorzowski		gmina Kostrzyn nad Odrą		
	liczba wydanych pozwoleń na budowę	liczba budynków objętych pozwoleniami	liczba wydanych pozwoleń na budowę	liczba budynków objętych pozwoleniami	udział gminy Kostrzyn nad Odrą w pozwoleniach wydanych w powiecie [%]
1999	321	323	b.d.	b.d.	b.d.
2000	242	250	29	29	12,0
2001	253	254	47	48	18,6
2002	84	84	17	17	20,2
2003	174	174	30	30	17,2
2004	161	161	24	b.d.	14,9
2005	216	216	27	b.d.	12,5
2006	261	297	19	b.d.	7,3
2007	526	613	41	b.d.	7,8
razem	2238	2372	234	-	-

Źródło: na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Gorzowie Wlkp., Wydział Budownictwa i Środowiska.

Zmiany dynamiki budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego są widoczne w zestawieniach statystycznych dla wydanych pozwoleń na budowę. Powyższa tabela przedstawia tendencje z ostatnich 9 lat na obszarze powiatu gorzowskiego oraz gminy Kostrzyn nad Odrą.

Zarówno w powiecie jak i w gminie zaobserwować można w tym okresie podobne zmiany poziomu intensywności budownictwa jednorodzinnego. W latach 1999 – 2001 wydawano stosunkowo dużo pozwoleń na budowę domków, ale w roku 2002 widoczne jest bardzo duże obniżenie zainteresowania tym rodzajem inwestycji. Wiąże się to najprawdopodobniej ze szczytem recesji w krajowej gospodarce.

Z kolei w ostatnich latach analizy notuje się wyraźną zwyżkę, zwłaszcza na terenie całego powiatu gorzowskiego. Szczególnie dużo pozwoleń wydano w ostatnim roku analizy (2007), kiedy wzrost w stosunku do roku poprzedniego był dwukrotny, a wartość najwyższa

w całym badanym okresie. Na terenie gminy Kostrzyn nad Odrą również notuje się tendencje wzrostowe, ale proces ten przebiega z większą zmiennością. Generalnie zaobserwowane wzrosty są przejawem polepszającej się sytuacji gospodarczej w kraju i w regionie.

Zestawienie liczby pozwoleń w powiecie i gminie pozwala porównać dynamikę na obu tych obszarach. Analiza wskazuje na wyraźny spadek udziału gminy Kostrzyn nad Odrą w ogólnej liczbie pozwoleń wydanych na terenie powiatu. Oznacza to, że pozostałe gminy rozwijają aktualnie budownictwo wielorodzinne w szybszym tempie. Dotyczy to zwłaszcza okolic Gorzowa Wlkp. Najwyższe udziały zanotowano w latach 2001 – 2003 kiedy to w Kostrzynie nad Odrą wydawano nawet piątą część pozwoleń na budowę domków jednorodzinnych.

Podsumowując analizowane tendencje można przyjąć, że w kolejnych latach będzie utrzymywać się tendencja rozwojowa indywidualnego budownictwa mieszkaniowego. W związku z powyższym celowe jest zabezpieczenie obszarów przeznaczonych pod tę właśnie funkcję.

4.4. Rolnictwo

Na obszarze Kostrzyna nad Odrą tereny o funkcjach rolniczych znajdują się w zaniku. Wynika to zarówno z przyczyn przyrodniczych jak i antropogenicznych. Do pierwszej grupy należą przede wszystkim słabe warunki glebowe. Na obszarze miasta przeważają grunty klas najslabszych (V i VI), a lepsze ziemie (III i IV) występują jedynie śladowo w rejonie Warnik. Znaczna część użytków rolnych to użytki zielone – łąki i pastwiska położone głównie w strefach nadrzecznych, podmokłych i narażonych na zalanie.

Koncentracja terenów wykorzystywanych rolniczo (w chwili obecnej lub w niedalekiej przeszłości) występuje głównie w rejonie Warnik, Drzewic i Szumiłowa. Mniejsze powierzchnie wykorzystywane na ogródki działkowe i małe poletka rozproszone są po całym terenie miasta. Duża część gruntów ornych jest aktualnie odłogowana, zwłaszcza w rejonie Drzewic i Szumiłowa.



Ryc.11. Odłogowane grunty rolne w rejonie Drzewic

Źródło: fot. AKWADRAT.

Antropogeniczne czynniki niesprzyjające rozwojowi funkcji rolniczych to: miejski charakter przestrzeni i związany z tym rozwój funkcji mieszkaniowych, usługowych oraz przemysłowych. Wskazane tendencje wzmacniane są przez niski poziom opłacalności produkcji rolnej na słabych gruntach o niewielkim areale. Warunki glebowe jako bardziej

opłacalną wskazują produkcję leśną. Najbardziej intensywną formą rolniczego wykorzystania ziemi na obszarze miasta są ogródki działkowe, rozlokowane w kilku miejscach:

- OD „Oaza” – w rejonie ulic: Drzewiecka i Asfaltowa,
- OD „Celuloza” – w rejonie ulic: Orła Białego, Szwedzka i Promienna,
- OD „Osiedle Leśne” – w rejonie ul. Sportowej i terenów kolejowych,
- OD „Kolejarz” – w rejonie ulic Aleja Kasztanowa i Ks. F.Skałby,
- OD „Huzar” – w rejonie ul. Kard. S.Wyszyńskiego (na początku Warnik),
- „dzikie” ogródki działkowe w rejonie przejścia granicznego.

4.5. Leśnictwo

Lasy oraz grunty zadrzewione i zakrzewione stanowią dominującą (pod względem powierzchni) formę użytkowania terenu na obszarze Kostrzyna nad Odrą. Zajmują one ponad 40% ogólnej powierzchni miasta (1862 ha). Gospodarkę leśną na terenie miasta prowadzi Nadleśnictwo Dębno.

Lasy na terenie miasta objęte są wymogami ochronnymi i stanowią jednolity kompleks zieleni mający ogromne znaczenie bioklimatyczne i rekreacyjne. Kompleks ten zajmuje tereny na północ od centrum miasta, położone na wyższych terasach Odry oraz na obszarze wysoczyzny. Kostrzyńskie lasy tworzą charakterystyczny klin zawarty głównie między linią kolejową a drogą krajową w kierunku Szczecina, który wnika od północy w zurbanizowane obszary miejskie.

W strukturze gatunkowej kostrzyńskich lasów dominuje sosna, która rośnie na siedliskach boru mieszanego i boru świeżego. Drzewostan liściasty buduje tu prawie wyłącznie buk czasem z domieszką dębu. Uzupełnieniem składu gatunkowego są świerk, daglezia, brzoza, akacja i miejscami olsza. Na obszarze miasta w większości występują tzw. zastępcze zbiorowiska leśne, gdyż pozostałości lasów zbliżone do naturalnych zachowały się jedynie w ok. 15% powierzchni.

Struktura wiekowa lasów jest mało zróżnicowana, przeważają drzewostany powyżej 40 lat. W tej grupie największą powierzchnię zajmują drzewostany w wieku 41 – 80 lat.

W południowej części miasta zieleń tworzą niewielkie kompleksy lasów śródpolnych oraz parki i skwery, leżące fragmentarycznie w obszarach zwartej zabudowy.

4.6. Przemysł

Kostrzyn nad Odrą od dziesięcioleci był znaczącym ośrodkiem przemysłowym w regionie. Profil produkcji był przez lata zdominowany przez zakłady papiernicze funkcjonujące tu od lat 30-tych XX wieku. Zostały one zbudowane przez niemiecki koncern Prix.

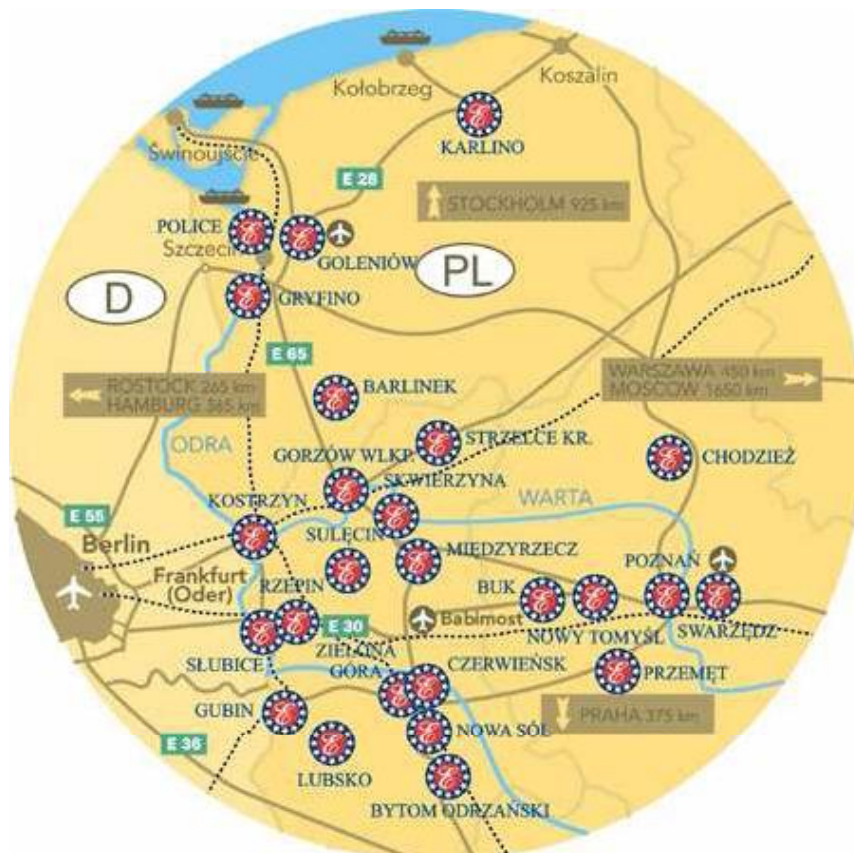
Po zniszczeniach wojennych fabryka odrodziła się w 1958 roku jako Kostrzyńskie Zakłady Celulozowo-Papiernicze. W 1990 r. Kostrzyńskie Zakłady Papiernicze (KP SA) Przedsiębiorstwo Państwowe przekształciło się w Jednoosobową Spółkę Skarbu Państwa. Ciężka sytuacja finansowa i zły stan techniczny parku maszynowego zmusiły przedsiębiorstwo do poszukania środków finansowych na inwestycje i modernizacje. W 1993 roku 80% akcji KP SA sprzedano szwedzkiemu koncernowi papierniczemu Trebruk AB. Był to początek długoterminowych inwestycji oraz transformacji przestarzałego kombinatu papierniczego w nowoczesny zakład produkcji. Zamknięto celulozownię, zmodernizowano wydział obróbki papieru oraz uruchomiono nową filtrownię wody. Modernizacja maszyn,

umożliwiła znaczne zwiększenie produkcji (aktualna zdolność produkcyjna to 260 tysięcy ton papieru rocznie). W 2003 w wyniku konsolidacji koncernu Arctic Paper uległa zmianie nazwa firmy z Kostrzyn Paper S.A. na Arctic Paper Kostrzyn S.A. Największa kostrzyńska fabryka specjalizuje się w produkcji wysokiej jakości niepowlekanych papierów bezdrzewnych, a na terenie zakładu utworzono 17 odrębnych podmiotów gospodarczych, które przejęły poszczególne wydziały starej firmy. W chwili obecnej zakład jest największym producentem papierów offsetowych w Polsce oraz drugim co do wielkości producentem papierów graficznych.



Ryc.12. Obiekty zakładu produkcyjnego Arctic Paper S.A.

Źródło: fot. AKWADRAT.



Ryc.13. Podstrefy Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej

Źródło: strona internetowa KSSSE S.A. (www.kssse.pl).

Przemysłowy charakter miasta został wzmocniony z momentem utworzenia Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (KSSSE) z dniem 7 września 1997. Aktualnie KSSSE działa w dwudziestu sześciu podstrefach o łącznej powierzchni 1258,3 ha [stan na 23.03.2009] na terenie trzech województw – lubuskiego, wielkopolskiego i zachodniopomorskiego. Należy ona do najlepiej funkcjonujących i najszybciej rozwijających się SSE w kraju. W okresie pierwszych 10 lat funkcjonowania cała KSSSE przyciągnęła inwestycje na ponad 1,8 mld PLN, a inwestorzy zadeklarowali utworzenie 13 tys. miejsc pracy. Liczba wydanych pozwoleń na prowadzenie działalności w omawianym okresie wyniosła 146 (nie wszystkie inwestycje zostały zrealizowane), a stopień zainwestowania terenów należących do KSSSE sięga ok. 75%. Wśród akcjonariatu strefy pakiet większościowy posiada Skarb Państwa (56,7%), natomiast pośród wszystkich pozostałych udziałowców najwięcej akcji posiada miasto Kostrzyn nad Odrą (15,1%).

Pomimo sukcesu i przestrzennej ekspansji KSSSE, podstrefa kostrzyńska nadal pozostaje największym obszarem w ramach całego przedsięwzięcia. Jej wielkość i kształt podlegały przez lata licznym zmianom. Aktualnie powierzchnia strefy w Kostrzynie nad Odrą zajmuje łącznie 226,6 ha, rozlokowanych w pięciu kompleksach [stan na 23.03.2009]. Kompleksy nr 1, 2 i 3 funkcjonują od początku działania strefy. Obszary inwestycyjne KSSSE w tych kompleksach są (lub były) terenami niezabudowanymi, bezpośrednio nadającymi się do lokalizacji funkcji przemysłowych. W niektórych przypadkach do strefy włączane są nowe tereny zagospodarowane wcześniej. Tak było w marcu 2005 roku, kiedy do podstrefy dodano teren zajęty przez zakład Hanke Tissue, tworząc tym samym kompleks nr 4. Nieco ponad rok później z terenów zajętych przez zakłady Arctic Paper S.A. utworzono kompleks nr 5. W ten sposób tradycyjne kostrzyńskie fabryki również znalazły się w granicach KSSSE. Charakterystykę poszczególnych kompleksów zawiera poniższa tabela.

Tab.6. Wielkości charakteryzujące kostrzyńską podstrefę KSSSE [stan na 30.03.2009]

kompleks nr	lokalizacja (rejon miasta)	powierzchnia całkowita (w ha)	powierzchnia zagospodarowana	
			w ha	w %
1	ul. Asfaltowa, Belgijska, Włoska i in.	65,36	48,37	74,0
2	ul. Namysłińska (na wschód) oraz wzdłuż linii kolejowej na Szczecin pomiędzy ul. Leśną i ul. Cmentarną	70,36	0,00	0,0
3	ul. Aleja Milenijna, ul. Północna	55,92	31,41	56,2
4	ul. Fabryczna (zakład Hanke Tissue)	5,32	5,32*	100,0
5	ul. Fabryczna (zakład Arctic Paper)	29,67	29,67*	100,0
razem	–	226,63	114,76	50,6

* tereny zagospodarowane wcześniej, włączone następnie do podstrefy

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych KSSSE S.A.

Funkcjonowanie strefy w Kostrzynie nad Odrą przyciągnęło licznych inwestorów, w tym znaczny kapitał zagraniczny (m.in. włoski, szwedzki, belgijski). Oprócz firm z branży papierniczej, powstały m.in. zakłady produkcji spożywczej, tekstylnej i włókienniczej, budowlanej, maszynowej, motoryzacyjnej, tworzyw sztucznych, wyrobów z drewna oraz urządzeń elektrycznych. Należy jednak podkreślić, że podobnie jak w poprzednich dziesięcioleciach najważniejszą rolę ciągle odgrywa przemysł celulozowo-papierniczy.

Pierwszym inwestorem w kostrzyńskiej podstrefie (i całej strefie), który pojawił się w 1998 roku, była chorwacka Podravka. Rok później dołączyły 4 kolejne firmy. Boom inwestycyjny KSSSE nastąpił już w roku 2000. Do końca marca 2009 roku 50 inwestorów wybrało ofertę funkcjonowania w Kostrzynie nad Odrą i otrzymało zezwolenia. Spośród tej

liczby 24 podmiotom z różnych względów zezwolenia cofnięto. Pozostali podjęli działalność lub są w trakcie przygotowań (lub przekształceń). Firmy te zadeklarowały chęć zainwestowania ponad 200 mln euro i utworzenia ok. 1000 miejsc pracy (oraz utrzymania ok. 700 kolejnych). Zarówno wielkość poniesionych wydatków inwestycyjnych, jak i poziom zatrudnienia przekraczają wartości deklarowane, pomimo iż proces inwestycyjny jest w wielu przypadkach trakcie lub dopiero na etapie startowym. Zestawienie inwestorów w kostrzyńskiej podstrefie przedstawia Tab.8.



Ryc.14. Wybrane obiekty przemysłowe na obszarze kostrzyńskiej podstrefy KSSSE:

a) Podravka, b) ICT, c) Teleskop, d) Wendre, e) Trans, f) Novo Tech

Źródło: fot. AKWADRAT.

TABELA 8. NA A3 [OSOBNY PLIK – strona 1]

TABELA 8. NA A3 [OSOBNY PLIK – strona 2]

W Kostrzynie nad Odrą działają również zakłady przemysłowe znajdujące się poza terenami KSSSE. Obiekty te koncentrują się głównie w rejonie ulic Prostej i Sportowej. Należą do nich m.in.:

- Wytwórnia Betonu Towarowego „Cemex” (ul. Sportowa),
- Z. Marciniak S.A. (ul. Sportowa) – producent kostki brukowej itp.,
- Metal System sp. z o.o. (ul. Prosta) – konstrukcja aluminiowe.

Tereny przemysłowe poza KSSSE cechują się często niższymi standardami estetycznymi i poziomem uporządkowania przestrzeni.



Ryc.15. Wybrane obiekty przemysłowe w Kostrzynie nad Odrą poza obszarem podstrefy KSSSE – rejon ulic Sportowej i Prostej

Źródło: fot. AKWADRAT.

Utworzenie w Kostrzynie nad Odrą Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej ma bardzo istotny wpływ na lokalizację, strukturę i wielkość obszarów o funkcjach przemysłowych. Aktualnie zainwestowane tereny przemysłowe (oraz magazynowo-składowe) w Kostrzynie nad Odrą zajmują 127 ha co stanowi 2,75% powierzchni [stan na 31.12.2007]. Koncentrują się one głównie we wschodniej części miasta. Są to przede wszystkim tereny zakładów papierniczych Arctic Paper S.A. i Hanke Tissue sp. z o.o., tworzące aktualnie kompleksy nr 4 i 5 kostrzyńskiej podstrefy KSSSE. Do tego terenu zaliczają się również nowopowstałe tereny przemysłowe kompleksu nr 1. Drugim obszarem koncentracji przemysłu jest strefa centralna miasta na północ i północny-wschód od terenów kolejowych. Należą do niej tradycyjne obszary produkcyjno-składowe oraz nowe obiekty kompleksu nr 3. Mniejsze powierzchnie zajęte pod zabudowę produkcyjną występują w rejonie Drzewic oraz w kilku innych miejscach miasta.

Mimo ogólnokrajowych przekształceń wynikających z transformacji ustrojowej znaczenie przemysłu w mieście wzrosło, dając (dzięki funkcjonowaniu KSSSE) mieszkańcom najwięcej możliwości zatrudnienia. W 1998 roku w przemyśle i budownictwie pracowało 36,5% wszystkich zatrudnionych, natomiast w 2001 roku wskaźnik ten osiągnął 43%.

Duże przedsiębiorstwa działające w kostrzyńskiej podstrefie bardzo często prowadzą produkcję na eksport, stąd dla utrzymania odpowiedniej skali, konieczne jest wysokie zatrudnienie. Odgrywają one znaczącą rolę w likwidowaniu bezrobocia na lokalnym, a nawet regionalnym rynku pracy. Działające w podstrefie przedsiębiorstwa na koniec pierwszego kwartału 2009 roku zatrudniały 2433 osoby, z czego 1759 pracowało na nowo utworzonych miejscach pracy. Do największych pracodawców w podstrefie należą: Teleskop (472 osób), Arctic Paper (426), ICT (324), Hanke Tissue (220), Podravka (217), Brinkhaus (171), Trans (138) i Wendre (118) – łącznie zatrudniają ok. 86% pracowników kostrzyńskiej podstrefy.

Wraz z utworzeniem KSSSE wzrosła również ogólna liczba podmiotów przemysłowych zarejestrowanych w systemie REGON. W 1998 roku w mieście funkcjonowały 93 firmy tego typu, zaś w roku 2001 było ich już 127. Pomimo iż podmioty produkcyjne stanowią niewielki odsetek wszystkich firm zarejestrowanych w mieście, to grupa ta tworzy niemal połowę wszystkich miejsc pracy.

4.7. Usługi

W Kostrzynie nad Odrą największa koncentracja usług (tak publicznych, jak i komercyjnych) występuje w strefie śródmiejskiej, przyjmując formę funkcji towarzyszącej w obiektach mieszkalnych (w parterach) oraz formę samodzielnych obiektów lub zespołów usługowych (większe sklepy, targowisko, obiekty użyteczności publicznej itp.). Strefa centralna cechuje się ponadto największą różnorodnością oferowanych usług.

Obszarem o dominującym udziale funkcji usługowych jest rejon Starego Miasta i przejścia granicznego. Obserwuje się stałe i rosnące zainteresowanie usługami na tym obszarze. Szczególny rozwój dotyczy działalności handlowej i obsługi ruchu turystycznego. Niewątpliwy wpływ na profil usług (w całym mieście) ma przygraniczne położenie i zorientowanie na klientów z Niemiec, których przyciągają niższe ceny.



Ryc.16. Wybrane obiekty i tereny usługowe w rejonie Starego Miasta: a) i b) bazar, c) i d) nowe, stylizowane budynki usługowe w granicach Twierdzy Kostrzyn – hotel i stacja paliw
Źródło: fot. AKWADRAT.



Ryc.17. Wybrane obiekty i tereny usługowe w rejonie śródmiejskim Kostrzyna nad Odrą: a) Centrum Handlowe „Rondo”, b) Intermarche, c) usługi w parterze budynków mieszkalnych na ul. Wodnej, d) pawilony usługowe na ul. Mickiewicza, e) pawilon „Piast” na ul. Piastowskiej, f) targowisko miejskie

Źródło: fot. AKWADRAT.

W obrębie osiedli i dzielnic (zarówno tych bliższych centrum, jak również bardziej izolowanych) rozmieszczone są obiekty pełniące funkcje usługowe rangi podstawowej o niemal wyłącznie znaczeniu lokalnym.

Podmioty gospodarcze prowadzące działalność usługową stanowią przeważającą grupę przedsiębiorstw zarejestrowanych w mieście (ok. 90%). Spośród wszystkich form działalności usługowej największe znaczenie ma handel. Największy rozwój tej branży obserwowano w latach 90-tych, wywołany przemianami ustrojowymi oraz otwarciem przejścia granicznego. Samo targowisko przygraniczne zapewnia działalność kilkuset firmom. Drugie targowisko mieści w strefie śródmiejskiej. Z czasem zaczęły powstawać większe obiekty handlowe, takie jak:

- Centrum Handlowe „Rondo”,
- Centrum Handlowe „Orion” z dyskontem „Biedronka”,
- markety: „Lidl”, „Intermarche” oraz „Bricomarche”.

Aktualnie w Kostrzynie nad Odrą funkcjonuje ponad kilkadziesiąt prywatnych pawilonów handlowych i sklepów, 7 stacji paliw i 2 targowiska. Systematyczny wzrost liczby podmiotów handlowych istotnie wpłynął na poprawę zaopatrzenia, większą konkurencyjność oraz polepszenie warunków dokonywania zakupów.

W 1998 roku w mieście działały 652 firmy handlowe i zajmujące się naprawami. Aktualnie jest to 795 firm z samej tylko branży handlowej [stan na 31.12.2008].

Pomimo dużej liczby, firmy usługowe nie odgrywają współmiernej roli jako miejsca pracy dla mieszkańców miasta. Potwierdza to silnie przemysłowy charakter ośrodka.

Obiekty i tereny pełniące funkcje usługowe zostały dodatkowo omówione w paragrafie dotyczącym turystyki i rekreacji, a także w rozdziale o infrastrukturze społecznej.

4.8. Sport, rekreacja i turystyka

Tereny rekreacyjne i wypoczynkowe zajmują w Kostrzynie nad Odrą według ewidencji gruntów łącznie 87 ha [stan na 31.12.2007]. Stanowi to niecałe 2% powierzchni miasta.

Koncentracja funkcji rekreacyjnej występuje w śródmieściu na nadwarciańskich terenach wyznaczonych ulicami Sikorskiego, Niepodległości i Fabryczną. Znajdują się tu następujące obiekty:

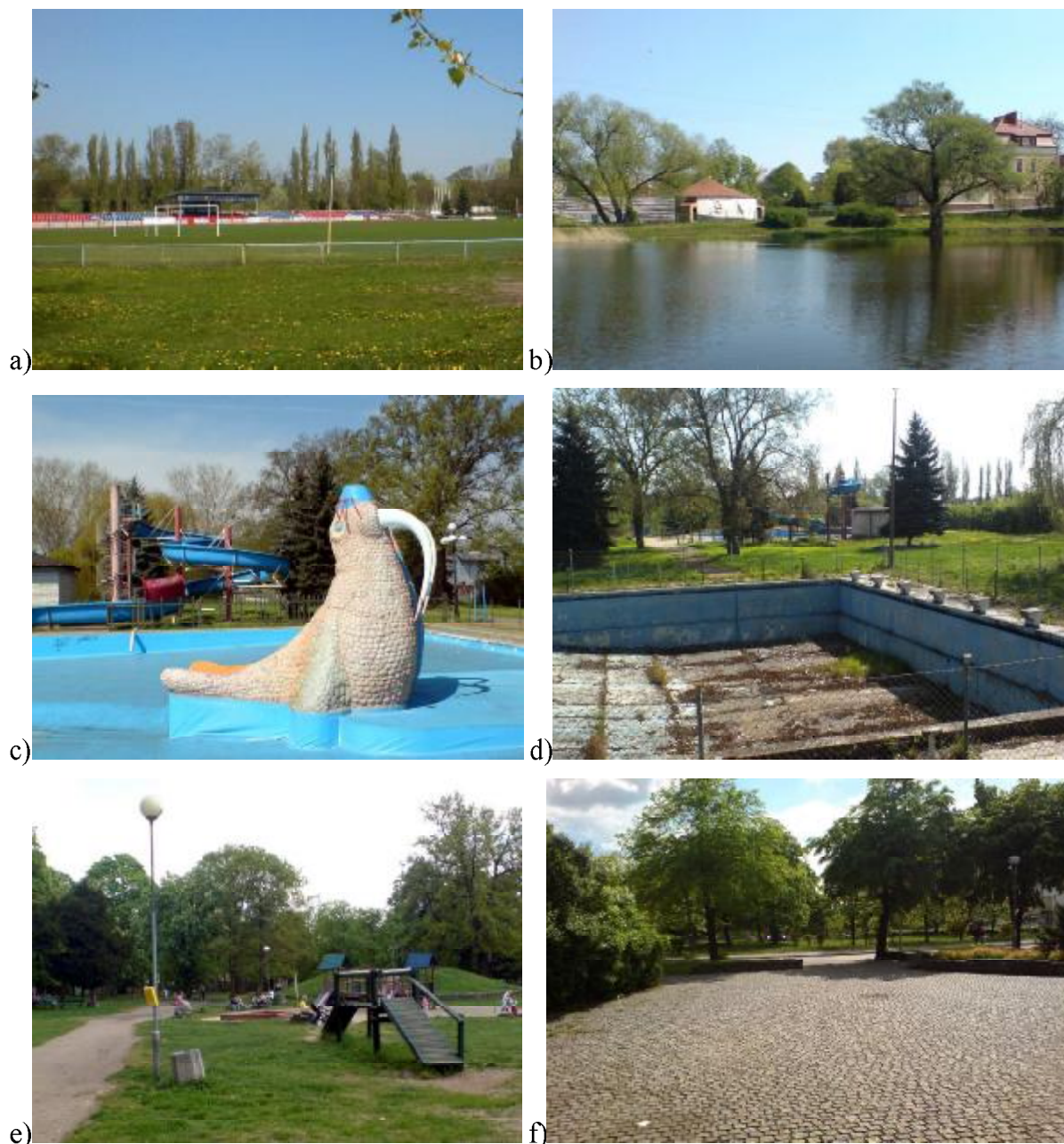
- stadion MOSIR z boiskami piłkarskimi (ul. Niepodległości),
- kąpielisko miejskie (basen dla dzieci, nieczynny basen dla dorosłych) (ul. Fabryczna),
- obiekt Centrum Spotkań Seniorów i Osób Niepełnosprawnych (ul. Fabryczna),
- amfiteatr wraz z budynkiem Kostrzyńskiego Centrum Kultury (KCK) i przyległym stawem (ul. Sikorskiego),
- dwie przystanie żeglarskie i przystań pasażerska nad rzeką Wartą,
- miejska hala sportowa (ul. Wojska Polskiego).

Istotną funkcję dla wypoczynku mieszkańców miasta pełni Park Miejski położony pomiędzy ulicami: Sikorskiego, Gorzowską i Kopernika, a także przyległy do niego Plac Wojska Polskiego. Mniejsze obiekty o funkcjach rekreacyjnych i sportowych rozlokowane są w rejonach poszczególnych osiedli (place zabaw, boiska, skwery i zieleńce). Warto nadmienić, iż 40% powierzchni miasta zajmują lasy położone nie tylko w jego granicach administracyjnych, ale w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych. Kompleksy leśne stanowią cel wielu wypraw o charakterze rekreacyjnym.

Potencjał turystyczny samego Kostrzyna nad Odrą jest raczej przeciętny. Istniejące na terenie miasta atrakcje są albo w ruinie i wymagają doinwestowania, albo należą do obiektów interesujących wąską grupę odbiorców. Należą do nich następujące obiekty:

- ruiny Starego Miasta (tzw. „Kostrzyńskie Pompeje”) – unikalnego miasta-twierdzy z bastionami, ravelinami i bramami miejskimi, nie odbudowanego po zniszczeniach wojennych,
- ruiny Fortu Sarbinowskiego – dzieła architektury i inżynierii militarnej,
- Stalag III C – teren hitlerowskiego obozu przymusowej pracy i cmentarz zamordowanych więźniów, położony w lasach na północ od Drzewic,

- cmentarz wojskowy żołnierzy radzieckich poległych w walkach o zdobycie miasta, zlokalizowany na terenie Starego Miasta,
- pomnik ku czci poległych w I wojnie światowej z 1925 roku,
- zabytki techniki kolejowej z dwupoziomowym dworcem, wieżą ciśnień, parowozem-pomnikiem oraz systemem torów i nastawni,
- modernistyczny kościół przy ul. Kard. S.Wyszyńskiego, o ciekawej sylwetce, z interesującym mozaikowym ołtarzem głównym i wielkoformatowymi witrażami,
- tereny chronione, w tym głównie Park Narodowy „Ujście Warty” przylegający od południowego-wschodu do miasta.



Ryc.18. Wybrane obiekty i tereny rekreacyjno-wypoczynkowe w Kostrzynie nad Odrą: a) stadion MOSiR, b) teren amfiteatru i KCK, c) kąpielisko dla dzieci, d) nieczynne kąpielisko dla dorosłych, e) Park Miejski, f) Plac Wojska Polskiego

Źródło: fot. AKWADRAT.

Niewątpliwym turystycznym atutem Kostrzyna nad Odrą jest jego położenie. Po pierwsze wielu turystów przyciąga do miasta okoliczna przyroda w tym bliskość Pojezierza Lubuskiego. Wybitną ciekawostką są tereny chronione Parku Narodowego i Krajobrazowego „Ujście Warty”, oferujące możliwość uprawiania ekoturystyki osobom o zainteresowaniach ornitologicznych.

Jeszcze ważniejsze dla ruchu turystycznego jest przygraniczne położenie miasta i jego wysoka dostępność komunikacyjna. Do Kostrzyna nad Odrą dojechać można ze wszystkich kierunków drogami kołowymi, koleją i drogami wodnymi. Granicę w tym miejscu przekracza rocznie kilkanaście milionów osób. Ponieważ Kostrzyn nad Odrą jest ostatnim polskim miastem w drodze do Berlina i dalej na Zachód Europy, lub pierwszym za niemiecką granicą w podróży na Wschód, z miejscowych hoteli korzystają liczni Polacy i cudzoziemcy podróżujący po Europie. Wybór Kostrzyna nad Odrą podyktowany jest czynnikami ekonomicznymi i nie wiąże się zwykle z dłuższym pobytem w mieście.

Pomimo rozwoju ruchu turystycznego oraz ewidentnych przesłanek opłacalności, nie obserwuje się wystarczającego rozwoju zaplecza dla obsługi podróżnych. Niekorzystnie przedstawia się sytuacja w zakresie bazy noclegowej – aktualnie miasto nie dysponuje odpowiednią dla pełnionej funkcji liczbą obiektów. Dostępnych jest zaledwie kilka obiektów noclegowych o zróżnicowanym standardzie. Jeden z nich został urządzony w starym, przedwojennym, ale zmodernizowanym budynku (Dom Turysty). W ostatnich latach oddany został do użytku nowy hotel o podwyższonym standardzie na Starym Mieście w sąsiedztwie przejścia granicznego, który powiększany jest o kolejne segmenty. Funkcję taniej bazy noclegowej spełnia budynek Internatu Szkół Zespołu Szkół oraz Szkolne schronisko młodzieżowe PTSM funkcjonujące sezonowo w okresie letnim w Szkole Podstawowej nr 2. Oba obiekty nie cieszą się popularnością. Uzupełnieniem bazy noclegowej jest kilka innych mniejszych obiektów (gospodarstwo turystyczne, pokoje do wynajęcia).

Baza hotelowa miasta wymaga modernizacji istniejących obiektów pozwalającej na podniesienie standardu świadczonych usług. Pożądana jest także budowa kolejnych nowych obiektów.

Tab.9. Obiekty infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej w Kostrzynie nad Odrą [stan na 05.2008]

rodzaj obiektu	liczba obiektów	liczba miejsc/długość
hotele / motele / domy wycieczkowe / pensjonaty	1 / - / 1 / 1	125 / - / 45 / 8
schroniska (sezonowe)	2	56
zespoły domków / campingi / pola biwakowe	- / - / -	- / - / -
gospodarstwa agroturystyczne	1	6
hale widowiskowo-sportowe	3	800
sale gimnastyczne (w tym przyszkolne)	5	b.d.
plywalnie otwarte / pływally kryte	1 / -	* / *
stadiony / boiska do gier sportowych	1 / 12	3000 / b.d.
korty tenisowe	1	200
siłownie	3	30
skate-park	1	*
przystanie	2	*
wypożyczalnia sprzętu sportowego	1	*
trasy rowerowe	6	210 km
ścieżki zdrowia / szlaki piesze / szlaki kajakowe	- / 1 / -	- / b.d. / -
domy kultury / muzea / galerie	2 / 1 / 1	450 / * / *

*nie dotyczy;

Źródło: opracowanie na podstawie danych UM i innych źródeł.

Tab.10. Obiekty bazy żywieniowej w Kostrzynie nad Odrą [stan na 05.2008]

rodzaj obiektu	liczba obiektów	liczba miejsc
restauracje	4	354
kawiarnie	1	20
bary (oraz pijalnie piwa)	19*	ok. 500*
lokale rozrywkowe	5*	ok. 660*
punkty szybkiej gastronomii	45*	ok. 500*
pizzerie	4	100

*stan na 05.2005;

Źródło: opracowanie na podstawie danych UM i innych źródeł.

Rozwój turystyki w mieście w ułatwia dobrze rozwinięta komunikacja kolejowa, a także krzyżujące się szlaki drogowe i wodne. Natomiast w zakresie stricte turystycznego udostępniania terenu miasta wyznaczono 4 szlaki turystyczne:

- **międzynarodowy szlak rowerowy R1**, wiodący od Lubniewic przez Sulęcín, Czarnów do Kostrzyna i dalej do Niemiec,
- **rowerowy "Polsko-niemiecki szlak przyjaźni"** wiodący wzdłuż Odry przez Kostrzyn nad Odrą do Szczecina,
- **polsko – niemiecki szlak kulturowo – przyrodniczy "Zakonów rycerskich na Ziemi Lubuskiej"** (Kostrzyn nad Odrą – Drzewice – Szumiłowo – Kajeńsko – Namysłín – Gudysz – Chwarszczany – Dargomyśl – Dębno – Witnica – Słońsk),
- **szlak pieszy (czerwony) im. St. Czarnieckiego** (Kostrzyn – Gorzów Wlkp. – Drawieński Park Narodowy i dalej do Szczecina).

Kostrzyn jest również jednym z punktów leżących na międzynarodowym Bałtyckim Szlaku Twierdz (Baltic Fort Route).

Wzrost ruchu turystycznego zaobserwowano w Kostrzynie nad Odrą zwłaszcza w latach 90-tych. Spowodowane było to przede wszystkim otwarciem przejścia granicznego z Niemcami i bliskością Berlina. Korzystna różnica cen towarów i usług przyciąga bardzo wielu przyjezdnych klientów z Niemiec. W związku z powyższym ruch w strefie przygranicznej jest bardzo wzmożony, ale praktycznie nie ma on charakteru turystycznego (brak noclegu).

W ostatnich latach do wzmożenia ruchu turystycznego w mieście przyczyniła się kilkakrotna organizacja Przystanku Woodstock, cykliczna międzynarodowa impreza Dni Twierdzy Kostrzyn oraz coraz większa popularność ruin Starego Miasta („Kostrzyńskich Pompei”) oraz zespołu fortyfikacji.

5. Uwarunkowania w zakresie infrastruktury technicznej

5.1. Infrastruktura komunikacyjna

5.1.1. Infrastruktura drogowa

Kostrzyn nad Odrą ze względu na przygraniczne położenie cechuje się stosunkowo dobrą dostępnością komunikacyjną w zakresie sieci drogowej. Układ drogowy miasta tworzą szlaki następujących poziomów hierarchicznych (zgodnie z administracją):

- drogi publiczne krajowe – 8,3 km,
- drogi publiczne wojewódzkie – 2,3 km,
- drogi publiczne powiatowe – 19,4 km,
- drogi publiczne gminne,
- drogi wewnętrzne gminne,
- drogi wewnętrzne pozostałe (m.in. drogi KSSSE).

Szkielet systemu komunikacji drogowej miasta tworzą drogi najwyższych kategorii administracyjnych:

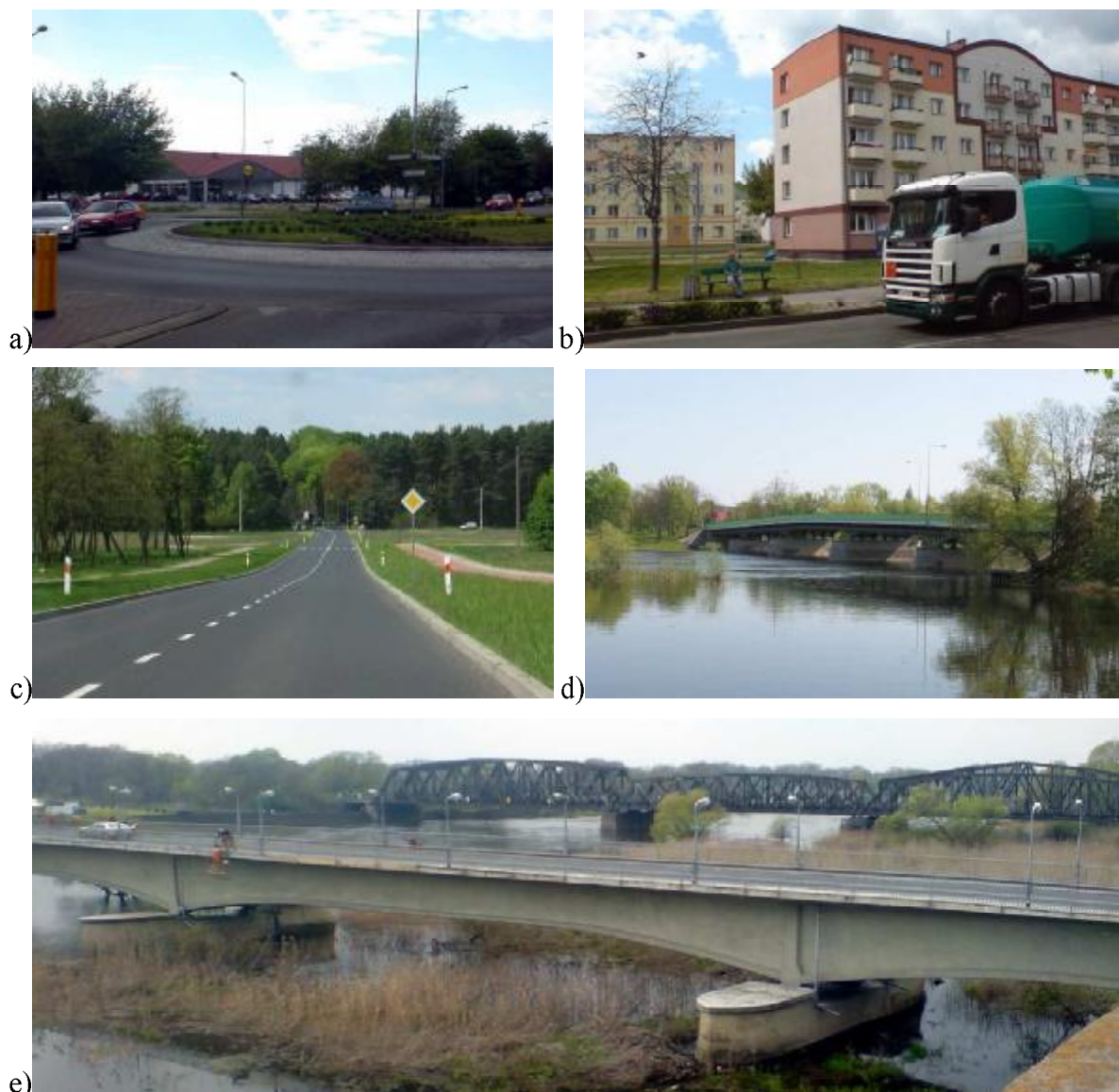
- droga krajowa nr **31**: Słubice – Szczecin
(przebiega w układzie południkowym ulicami Sikorskiego i Sportową, na długości 6,9 km w granicach miasta)
- droga krajowa nr **22**: granica państwa – kierunek Poznań,
(przebiega, okalając Stare Miasto ul. Graniczną, na długości 1,4 km w granicach miasta)
- droga wojewódzka nr **132**: Kostrzyn nad Odrą – Gorzów Wlkp.
(wschodnia część tzw. małej obwodnicy miasta, przebiega ul. Północną, na długości 2,3 km w granicach miasta)
- droga powiatowa nr **1382F**: Namyslin – Kajeńsko – Kostrzyn nad Odrą
(przebiega ulicami Niepodległości – Jagiellońska – Orła Białego – Asfaltowa – Lipowa – Łączna – Szumiłowska – Kostrzyńska, na długości 8,9 km w granicach miasta),
- droga powiatowa nr **1383F**: Dąbroszyn – Warniki – Kostrzyn nad Odrą
(przebiega ulicami Osiedle Warniki i Kard. S. Wyszyńskiego, na długości 3,3 km w granicach miasta),
- droga powiatowa nr **1384F**: Grudzia – Warniki
(łączy drogę wojewódzką nr 132 z drogą powiatową nr 1383F w ul. Osiedle Warniki, na długości 0,8 km).

Ponadto drogi powiatowe stanowią następujące ulice miejskie:

- 2901F – ul. Drzewicka (1,3 km),
- 2902F – ul. Dworcowa (0,2 km),
- 2903F – ul. Kopernika (0,4 km),
- 2904F – ul. Kościuszki (0,4 km),
- ul. Mickiewicza (0,7 km),
- 2905F – ul. Narutowicza (0,7 km),
- 2906F – ul. Piastowska (0,4 km),
- 2907F – ul. Reja (1,3 km),
- 2908F – ul. Wojska Polskiego (0,5 km).

Układ komunikacji drogowej obsługującej ruch lokalny zasadniczo bazuje na sieci ulic zbiorczych i lokalnych spinających tereny o zróżnicowanych funkcjach (mieszkaniowych, przemysłowych, usługowych itp.). Ulice te łączą się z trasami dróg tranzytowych, obsługującymi ruch prowadzony z miasta i do miasta, a także ruch przelotowy. Spis ulic, będących publicznymi drogami gminnymi zawiera Tab.10., natomiast spis dróg wewnętrznych będących własnością miasta zawiera Tab.11.

Położenie miasta nad dwiema dużymi rzekami silnie determinuje kształt jaki przyjmuje cały układ komunikacyjny. Rozwinął on się niemal w całości po północnej stronie Warty, przyjmując charakterystyczny wachlarzowy układ z promieniście rozchodzącymi się szlakami. Głównym ogniskiem systemu drogowego jest Rondo Unii Europejskiej, które skupia wszystkie ważne arterie miasta i kieruje je ul. Sikorskiego w kierunku jedynej przeprawy mostowej przez Wartę i dalej do Starego Miasta oraz przejścia granicznego.



Ryc.19. Ważne elementy infrastruktury drogowej w Kostrzynie nad Odrą: a) Rondo UE, b) ul. Sikorskiego – tiry w centrum miasta, c) ul. Północna – fragment małej obwodnicy miasta, d) ul. Sikorskiego – most na Warcie, e) most na Odrze, w tle przeprawa kolejowa

Źródło: fot. AKWADRAT.

Tab.11. Ulice miejskie – drogi publiczne gminne na terenie Kostrzyna nad Odrą

l.p.	nr drogi	nazwa ulicy	l.p.	nr drogi	nazwa ulicy
1.	101401F	Akacyjowa	25.	101425F	Ogrodowa
2.	101402F	Banaszaka	26.	101426F	Osiedlowa
3.	101403F	Boczna	27.	101427F	Papierników
4.	101404F	Chemików	28.	101428F	Parkowa
5.	101405F	Chopina	29.	101429F	Polna
6.	101406F	Chrobrego	30.	101430F	Prosta
7.	101407F	Cmentarna	31.	101431F	Sadowa
8.	101408F	Czarneckiego	32.	101432F	Sienkiewicza
9.	101409F	Czereśniowa	33.	101433F	Słoneczna
10.	101410F	Drzewna	34.	101434F	Spokojna
11.	101411F	Fabryczna	35.	101435F	Szkolna
12.	101412F	Główna	36.	101436F	Środkowa
13.	101413F	Jana Pawła II	37.	101437F	Tartaczna
14.	101414F	Kościelna	38.	101438F	Topolowa
15.	101415F	Krótką	39.	101439F	Tysiąclecia
16.	101416F	Kwiatowa	40.	101440F	Wąska
17.	101417F	Leśna	41.	101441F	Wędkarska
18.	101418F	Łódzka	42.	101442F	Wiśniowa
19.	101419F	Malinowa	43.	101443F	Wodna
20.	101420F	Moniuszki	44.	101444F	Wschodnia
21.	101421F	Mostowa	45.	101445F	Zawadzkiego
22.	101422F	Nadbrzeżna	46.	101446F	Zielona
23.	101423F	Namyślińska	47.	101447F	Żeglarska
24.	101424F	Nowa	-	-	-

Źródło: zał. nr 2 do Uchwały nr 73/617/2004 Zarządu Województwa Lubuskiego z dnia 27 stycznia 2004 roku.

Tab.12. Ulice miejskie – drogi wewnętrzne gminne na terenie Kostrzyna nad Odrą

l.p.	nazwa ulicy	l.p.	nazwa ulicy	l.p.	nazwa ulicy
1.	Aleja Kasztanowa	23.	Królowej Jadwigi	45.	Południowa
2.	Bastionowa	24.	Książęca	46.	Portowa
3.	Berlińska	25.	Ks. Franciszka Skalby	47.	Promienna
4.	Brzozkwinowa	26.	Maj. H. Sucharskiego	48.	Przyforteczna
5.	Brzozowa	27.	Marii Konopnickiej	49.	Różana
6.	Chyżanska	28.	Morelowa	50.	Rzeczna
7.	Dębowa	29.	Na Skarpie	51.	Saperska
8.	Działkowa	30.	Odrzańska	52.	Solidarności
9.	Energetyków	31.	Orzechowa	53.	Spichrzowa
10.	Eugeniusza Olczaka	32.	Osiedle „B”	54.	Strzelecka
11.	Familijna	33.	Osiedle „C”	55.	Sybiraków
12.	Gen. Tadeusza Kutrzeby	34.	Osiedle 3 Maja	56.	Szwedzka
13.	Gen. Józefa Bema	35.	Osiedle Kolejowe	57.	Świerkowa
14.	Gimnazjalna	36.	Osiedle Leśne	58.	Świętego Klemensa
15.	Gorzyńska	37.	Osiedle Mieszka I	59.	Targowa
16.	Grzybowa	38.	Osiedle nad Wartą	60.	Tulipanowa
17.	Jana z Kostrzyna	39.	Osiedle Słowiańskie	61.	Wesoła
18.	Jaśminowa	40.	Owocowa	62.	Zaulek Klonowy
19.	Jaworowa	41.	Piaskowa	63.	Zaulek Kościelny
20.	Jodłowa	42.	Plac Grunwaldzki	64.	Zaulek Wodny
21.	Klonowa	43.	Plac Ratuszowy	65.	Złota
22.	Królewska	44.	Plac Zamkowy	-	-

Źródło: opracowanie na podstawie danych UM Kostrzyna nad Odrą.

Oprócz dróg i ulic administrowanych poprzez poszczególne szczeble administracji rządowej i samorządowej na terenie miasta znajdują się także bardzo ważne ulice będące drogami wewnętrznymi Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Są to ulice: Aleja Milenijna, Belgijska, Przemysłowa, Turkusowa i Włoska. Drogi te zostały wybudowane przez KSSSE i służą głównie obsłudze zlokalizowanych tam zakładów przemysłowych.

Dynamiczny rozwój motoryzacji w Polsce spowodował znaczny wzrost ruchu drogowego. W Kostrzynie nad Odrą zjawisko to zostało spotęgowane otwarciem drogowego przejścia granicznego oraz utworzeniem Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Dla ośrodka o tak charakterystycznych uwarunkowania przestrzenne (położenie nadrzeczne) powoduje to znaczne trudności natury komunikacyjnej. Na terenie miasta następuje ciągle mieszanie się ruchu tranzytowego i lokalnego, a także ciężarowego i osobowego.

Powoduje to konieczność ciągłego usprawniania i modernizacji kostrzyńskiego systemu drogowego. Newralgicznymi kwestiami są przede wszystkim poprawa płynności i bezpieczeństwa na ważnych skrzyżowaniach oraz separacja ciężkiego ruchu poza strefę centralną miasta. W latach minionych wykonano szereg następujących inwestycji, które wpłynęły na poprawę sytuacji:

- budowa ronda (Rondo Unii Europejskiej) na głównym kostrzyńskim skrzyżowaniu – droga krajowa nr 31 i ul. Gorzowska (była droga wojewódzka nr 132),
- instalacja sygnalizacji świetlnej na ważnych skrzyżowaniach w centrum miasta (Sikorskiego – Kopernika – Piastowskiej oraz Gorzowska – Kopernika – Wodna),
- budowa małej obwodnicy miasta (ulice: Północna – Narutowicza – Cmentarna – Rzemieślnicza – Sosnowa) wraz z rondem (Rondo Woodstock) na skrzyżowaniu z drogą krajową nr 31 (całość oddana w 2005 roku),
- budowa lub modernizacja szeregu ulic na terenie miasta.

Na dzień dzisiejszy dojazd do poszczególnych kompleksów KSSSE (z wyjątkiem niezagospodarowanego kompleksu nr 2) jest zapewniony wysokiej jakości drogami. Istotnym i ciągle nierozwiązanym ograniczeniem dla ruchu jest szerokość kostrzyńskich mostów – na Warcie i Postomii oraz most graniczny na Odrze. Parametry jezdni pozwalają jedynie na wytyczenie po jednym pasie ruchu dla każdego kierunku, co przy braku alternatywnej przeprawy mostowej sprzyja tworzeniu się zatorów.

W krótkiej perspektywie czasowej konieczne jest wybudowanie dużej obwodnicy miasta (lub obwodnicy w formie trasy średnicowej) wraz z nową przeprawą przez Odrę, ponieważ ruch tranzytowy pojazdów ciężarowych i osobowych będzie narastał, a tereny KSSSE będą się w dalszym ciągu rozwijać. Kwestia tej inwestycji jest bardzo złożona, ponieważ wymaga ona porozumień ze stroną niemiecką oraz rozwiązania problemu kolizji z obszarami chronionymi sieci Natura 2000. Skala trudności znacznie odsuwa realizację obwodnicy w czasie, a trwające od kilku lat prace przygotowawcze nie wyszły poza fazę koncepcyjną.

5.1.2. Infrastruktura kolejowa

Kostrzyn nad Odrą jest ważnym elementem ogólnokrajowego systemu transportu kolejowego, ale przede wszystkim stanowi istotny węzeł kolejowy na pograniczu zachodnim. Krzyżują się tu dwie linie o dużym znaczeniu:

- linia nr **273**: Wrocław – Rzepin – Kostrzyn nad Odrą – Szczecin
 - linia o wyraźnym przebiegu południkowym z północy na południe,
 - w jej ciągu zlokalizowany jest most na Warcie (Most Rzepiński),

- linia dwutorowa, zelektryfikowana, o znaczeniu państwowym, należąca do europejskiej sieci AGTC (*Umowa o ważnych międzynarodowych liniach transportu kombinowanego i obiektach towarzyszących*),
- linia tzw. „Nadodrzanka”, pełniła w przeszłości rolę magistrali węglowej Świnoujście – Śląsk,
- linia nr **203**: Piła – Krzyż Wlkp. – Gorzów Wlkp. – Kostrzyn nad Odrą – granica państwa (dalej liniami niemieckimi w kierunku Berlina)
 - linia przebiega ze północnego-wschodu na południowy-zachód,
 - w ciągu jej przebiegu zlokalizowane są dwa mosty kolejowe – na Warcie (Most Berliński) i Odrze,
 - linia jest dwutorowa, niezelektryfikowana, o znaczeniu państwowym,
 - ruch osobowy realizowany jest na tej linii za pomocą szynobusów.

Przez miasto przebiega także linia o mniejszym znaczeniu: Kostrzyn nad Odrą – Myślibórz. Jest to linia niezelektryfikowana, jednotorowa, na której odbywa się sporadycznie ruch towarowy.

Wieloletnie zaniedbania inwestycyjne w zakresie infrastruktury kolejowej spowodowały obniżenie stanu technicznego torów oraz wymusiły obniżenie prędkości eksploatacyjnej pociągów. Modernizacji wymaga zwłaszcza odcinek łączący kolejowe przejście graniczne ze stacją węzłową Krzyż Wlkp. – linia ta nie jest zelektryfikowana.

Węzłowy charakter Kostrzyna nad Odrą sprawił, iż tereny kolejowe zajmują znaczne powierzchnie, zwłaszcza w strefach centralnych miasta (rejon dworca oraz rozległe tereny bocznic na północ od ul. Gorzowskiej). Powoduje to znaczną fragmentację i separację przestrzeni miejskiej oraz niejednokrotnie obniżenie standardów zagospodarowania na terenach kolejowych oraz sąsiednich (np. tworzenie się dzikich wysypisk).



Ryc.20. Wybrane tereny i obiekty kolejowe w Kostrzynie nad Odrą: a) rozległe tereny kolejowe w centrum miasta, b) wjazd od strony Gorzowa Wlkp., c) dworzec kolejowy, d) Most Rzepiński na Warcie

Źródło: fot. AKWADRAT.

Obiekt kostrzyńskiego dworca stanowi ciekawostkę konstrukcyjną o skali krajowej, gdyż pociągi wjeżdżają na niego na dwóch poziomach (na górze linia nr 203, na dole linia nr 273) – tym samym linie krzyżują się bezkolizyjnie.

5.1.3. Infrastruktura transportu wodnego

Położenie miasta nad głównym polskim szlakiem żeglugi śródlądowej – Odrą, a także nad istotnym szlakiem rzeki Warty, stwarza duży potencjał dla rozwoju transportu wodnego. Warta opływając miasto po południowej stronie, stanowi drogę wodną łączącą rzekę Odrę z Wisłą poprzez Noteć i Kanał Bydgoski. Połączenie to umożliwia m.in. komunikację wodną Poznania oraz Konina z zespołem portowym Szczecin-Świnoujście. Istnieje ponadto dobra komunikacja wodna z portami Niemiec i Beneluksu.

Do infrastruktury transportu wodnego w Kostrzynie nad Odrą należą następujące obiekty (wszystkie zlokalizowane nad Wartą):

- 1) port rzeczny, zlokalizowany w środkowym odcinku nabrzeża północnego,
- 2) przystań dla rzecznych statków pasażerskich, zlokalizowana na północnym nabrzeżu pomiędzy kolejowym Mostem Rzepińskim a mostem drogowym,
- 3) przystań turystyczna zlokalizowana na południowym nabrzeżu pomiędzy kolejowym Mostem Rzepińskim a mostem drogowym,
- 4) nabrzeże towarowe, zlokalizowane na północnym nabrzeżu, na terenie zakładu Arctic Paper S.A.,
- 5) nabrzeże służące statkom technicznym obsługującym rzekę, zlokalizowane na północnym nabrzeżu w rejonie ul. Nadbrzeżnej.



Ryc.21. Wybrane tereny infrastruktury transportu wodnego w Kostrzynie nad Odrą: a) nabrzeże portu rzecznego, b) przystań żeglugi pasażerskiej

Źródło: fot. AKWADRAT.

Istniejący w Kostrzynie nad Odrą port rzeczny jest własnością Żeglugi Bydgoskiej S.A. W latach 1988 – 1991 obiekt został rozbudowany i zmodernizowany, w efekcie czego zalicza się do najnowocześniejszych portów śródlądowych w Polsce. Posiada własną bocznice kolejową, 4 samojezdne żurawie, żelbetowe nadbrzeże przeładunkowe, place składowe, a jego zdolność przeładunkowa wynosi 250 tys. ton rocznie. Infrastruktura portu stwarza dobre warunki dla funkcjonowania transportu intermodalnego.

Jeszcze kilka lat temu port ten był jednym z najlepiej funkcjonujących polskich portów rzecznych, specjalizując się w obsłudze przewozów zagranicznych, zwłaszcza towarów masowych. Dużą część przewożonych towarów stanowiły materiały budowlane –

klinkier i żwir. Niestety aktualnie w porcie nie dokonuje się żadnych przeładunków w transporcie wodnym. Skuteczną żeglugę uniemożliwiają utrzymujące się od kilku lat zbyt niskie stany wód. Powierzchnia portowa wykorzystywana jest jako teren przeładunkowy dla transportu samochodowego, a także jako skład materiałów budowlanych.

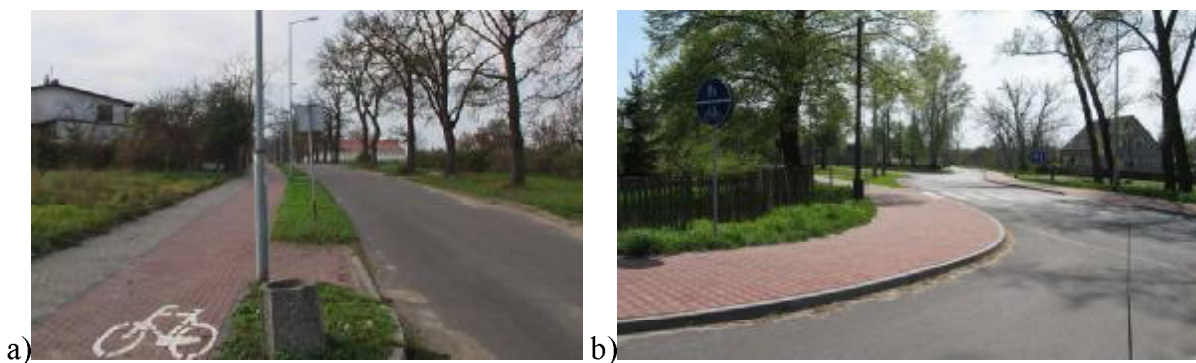
W Kostrzynie nad Odrą funkcjonuje również przystań dla rzecznych statków pasażerskich. Zlokalizowana jest ona na również na północnym nabrzeżu Warty pomiędzy kolejowym Mostem Rzepińskim a mostem drogowym. Niedawno zapadła decyzja podjęta wspólnie z kilkoma innymi gminami (Bytom Odrzański, Krosno Odrzańskie, Nowa Sól i Słubice) o zakupie statku pasażerskiego, który ma być wykorzystywany w celach turystycznych.

5.1.4. Infrastruktura rowerowa

Na terenie miasta znajduje się kilka ścieżek rowerowych. Wiele z nich to ciągi pieszo-rowerowe. Wygodne, szerokie trasy zostały zbudowane wzdłuż małej obwodnicy miasta i głównych ciągów ulicznych na terenach KSSSE. Wyposażone są one we właściwą nawierzchnię oraz oznakowanie poziome i pionowe. W wielu miejscach miasta zastępczą rolę pełnią chodniki, które powinny być przeznaczone wyłącznie dla pieszych.

Kostrzyńska sieć dróg rowerowych składa się z następujących odcinków:

- ścieżka pieszo-rowerowa wzdłuż małej obwodnicy, ul. Północna – Narutowicza – Cmentarna (fragment) – Rzemieślnicza – Sosnowa,
- ścieżka pieszo-rowerowa wzdłuż ul. Al. Milenijnej,
- ścieżka pieszo-rowerowa wzdłuż ul. Kard. S. Wyszyńskiego (fragment) – Osiedle Warniki (fragment),
- ścieżka pieszo-rowerowa wzdłuż ul. Szumiłowskiej i ul. Mikołaja Reja.



Ryc.22. Wybrane ścieżki pieszo-rowerowe w Kostrzynie nad Odrą: a) ul. Osiedle Warniki, b) skrzyżowanie ul. Szumiłowska – Namysłowska – Łączna

Źródło: fot. AKWADRAT.

Sieć dróg rowerowych w mieście wymaga rozbudowy. Innym problemem jest brak bezpiecznych miejsc parkingowych dla rowerzystów. Część zakładów przemysłowych z KSSSE przygotowała na swoich terenach zadaszone wiaty, przeznaczone do przechowywania rowerów.

5.1.5. Infrastruktura telekomunikacyjna

Na terenie Kostrzyna nad Odrą potrzeby telekomunikacyjne są stosunkowo dobrze zaspokojone. Bardzo ważnym momentem było uruchomienie w 1994 roku centrali miejskiej typu E10 B Alcatel w Gorzowie Wlkp. Centrala wraz z jej częścią tranzytową dała szereg nowych możliwości technicznych związanych z modernizowaniem central skomunikowanych oraz rozszerzeniem świadczonych usług.

Aktualnie na terenie miasta dostępna jest szeroka gama usług telekomunikacyjnych, m.in. typowe łącze analogowe, cyfrowe łącze ISDN podstawowe i rozszerzone, POLPAK (publiczna sieć teleinformatyczna), dzierżawa łącz. Dostęp do sieci komórkowych wszystkich działających na terenie Polski operatorów zapewniają maszty GSM, dające dobre pokrycie terenu miasta. Na terenie miasta możliwy jest również dostęp do szerokopasmowego łącza internetowego.

5.2. Infrastruktura komunalna

5.2.1. Infrastruktura wodociągowa i zaopatrzenie w wodę

Pozyskiwaniem wody i dostarczaniem jej na teren miasta zajmuje się Zakład Wodociągów i Kanalizacji Miejskich Zakładów Komunalnych sp. z o.o.

Zaopatrzenie Kostrzyna nad Odrą w wodę dla celów komunalnych zapewniają dwa ujęcia wody, zlokalizowane przy ul. Prostej i przy ul. Granicznej.

Ujęcie przy ul. Prostej jest najstarszym obiektem w układzie wodociągowym, a jego zasoby wynoszą 440 m³/h. Składa się ono z 17 studni, z których część pochodzi z 1910 roku. Ujęcie eksploatuje płytkie zasoby wodne, położone ok. 15 m p.p.t. Woda z tego ujęcia nie wymaga uzdatniania, niestety od kilku lat obserwuje się systematyczne pogarszanie jakości. Na potrzeby ewentualnego przyszłego rozwoju obiektu została zabezpieczona znaczna rezerwa terenu. Średni pobór dobowy z tego ujęcia to 7392 m³, natomiast pobór wody w skali rocznej wynosi ok. 2,7 mln m³.

Drugie ujęcie wody przy ul. Granicznej, jest obiektem nowszym – zostało wybudowane w 1988 roku. Zasoby ujęcia określa się na 180 m³/h. Składa się ono z 3 studni o wydajności ok. 61 m³/h, pracujących w systemie naprzemiennym. Otwory studzienne mają głębokość ok. 60 m i pobierają wodę z zasobów czwartorzędowych. Woda z ujęcia wymaga uzdatniania. Stacja uzdatniania wody została wybudowana na terenie ujęcia. Aktualny stan techniczny ujęcia jest dobry. Również w tym obiekcie istnieją możliwości rozbudowy w ramach zajmowanej działki. Średni pobór dobowy z tego ujęcia to 3010 m³, natomiast pobór wody w skali rocznej wynosi ok. 1,1 mln m³.

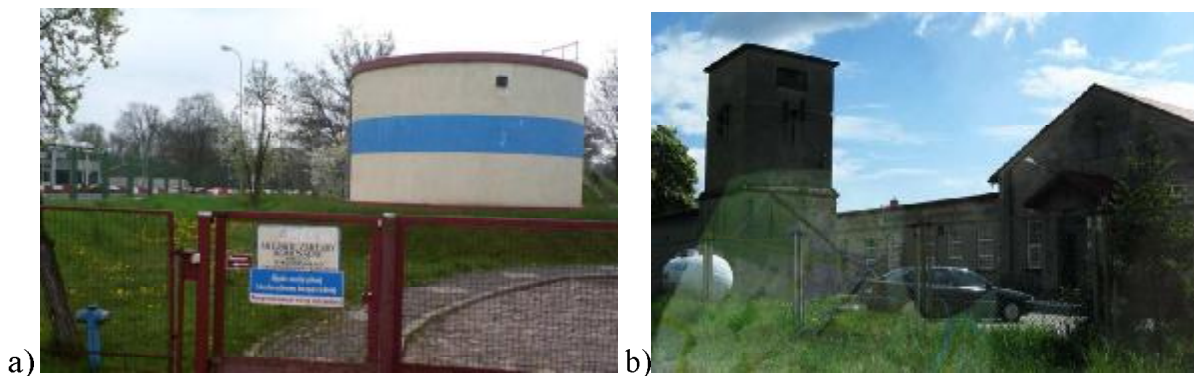
Zasoby wody z obu ujęć dla Kostrzyna nad Odrą wynoszą 640 m³/h, a maksymalna zdolność dostarczania wody to 10402 m³/dobę, co w skali ogólnej w pełni rozwiązuje problem ilościowego zaopatrzenia w wodę. Zapotrzebowanie dla miasta wynosi aktualnie 889000 m³/rok czyli ok. 100 m³/h. W związku z budową kolejnych zakładów produkcyjnych przewiduje się dalszy wzrost potrzeb. Aby rozwiązać problem pokrycia zapotrzebowania na wodę w godzinach maksymalnego rozbioru, zbudowano zbiorniki wyrównawcze na Wzgórzu Grudzia. Są to dwa zbiorniki terenowe o pojemności 1500 m³, stabilizujące wymagane ciśnienie w sieci wodociągowej.

Woda na terenie miasta rozprowadzana jest wodociagową siecią rozdzielczą. Sieć doprowadzona jest do wszystkich obszarów zainwestowanych, a także do wolnych terenów kompleksu nr 2 KSSSE. Łączna długość sieci wodociągowej wynosi obecnie 44,6 km.

Długość przyłączy to 20,1 km. Stopień zwodociągowania mieszkań w Kostrzynie nad Odrą na koniec roku 2006 wyniósł 99,3%.

Awaryjnym źródłem zaopatrzenia ludności miasta w wodę podziemną są studnie publiczne. Na terenie miasta istnieje 5 sprawnych studni publicznych. Ich ilość jest wystarczająca, jednak ich rozmieszczenie nie jest odpowiednie w stosunku do koncentracji zabudowy mieszkalnej.

Na terenie miasta istnieją lokalne ujęcia. Arctic Paper S.A. wykorzystuje wodę w dużych ilościach do procesów technologicznych i pobiera ją z rzeki Warty. Własne ujęcie mają również zakłady ICT Poland. Oprócz fabryk z własnych ujęć korzysta szpital oraz ogródki działkowe.



Ryc.23. Ujęcia wód podziemnych w Kostrzynie nad Odrą: a) ul. Graniczna, b) ul. Prosta
Źródło: fot. AKWADRAT.

Rozmieszczenie elementów sieci wodociągowej na terenie miasta zostało przedstawione na załączniku graficznym nr 2 do studium (*Infrastruktura techniczna*).

5.2.2. Infrastruktura kanalizacyjna i gospodarka ściekami

Gospodarką ściekową na terenie miasta zajmują się Zakład Wodociągów i Kanalizacji Miejskich Zakładów Komunalnych sp. z o.o.

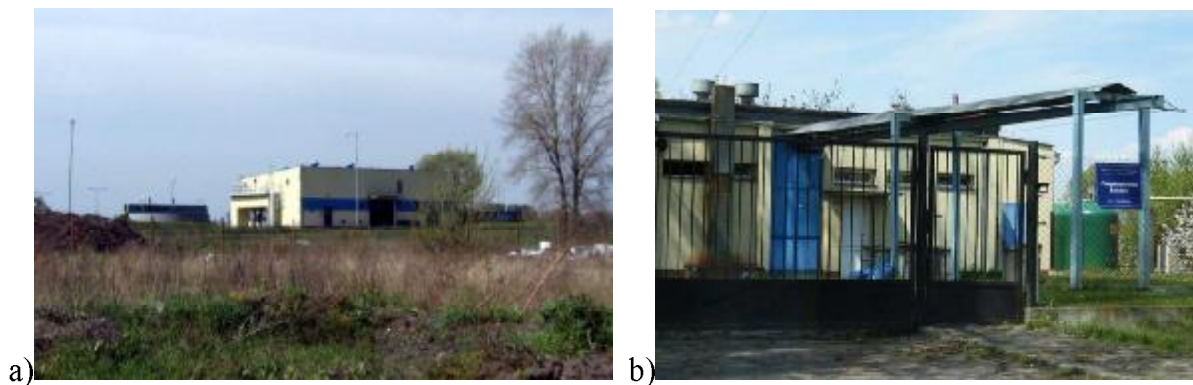
Na terenie Kostrzyna nad Odrą funkcjonuje sieć kanalizacyjna ogólnospławna o łącznej długości 27,6 km oraz przyłącza o długości 15,6 km. Na terenach nowo zainwestowanych (w rejonie kompleksów KSSSE nr 1 i 3) wybudowana została kanalizacja rozdzielcza (sanitarna i deszczowa). Planowana jest budowa sieci rozdzielczej dla całych Drzewic, Warnik i Szumiłowa. Sieć kanalizacyjna odbiera ścieki sanitarne i deszczowe z terenu miasta, oraz ścieki technologiczne i sanitarne z poszczególnych zakładów produkcyjnych. Na terenach aktualnie nieskanalizowanych ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych lub oczyszczane w przydomowych oczyszczalniach ścieków.

W mieście działają dwie oczyszczalnie ścieków. Główna komunalna oczyszczalnia zlokalizowana jest w północno-zachodniej części miasta na ul. Włoskiej.

Dynamiczny rozwój miasta spowodowany otwarciem granicy oraz utworzeniem Specjalnej Strefy Ekonomicznej, wymusił budowę nowej oczyszczalni w rejonie już istniejącej (ul. Włoska). Prace inwestycyjne rozpoczęły się w 1995 roku, a odbiór obiektu nastąpił w grudniu 2001 roku.

Zastosowana technologia oczyszczania gwarantuje zapewnienie wskaźników zanieczyszczeń w ściekach oczyszczonych zgodnych z normami prawa polskiego i wspólnotowego.

Oczyszczalnia przyjmuje ścieki komunalne z miasta oraz ścieki przemysłowe. Do części biologicznej oczyszczalni dopływa 220 l/s. Pozostała ilość ścieków zatrzymywana jest w zbiorniku retencyjnym, a do bloku biologicznego odprowadzana jest w okresie zmniejszonego dopływu ścieków (np. godziny nocne). Odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest rzeka Warta w pobliżu ujścia do Odry. Maksymalne dobowe odprowadzenie ścieków oczyszczonych wynosi 6300 m³, natomiast ilość średnioroczna sięga 1,64 mln m³, co stanowi ok. 99,5% pracy obu kostrzyńskich oczyszczalni.



Ryc.24. Wybrane obiekty systemu kanalizacji w Kostrzynie nad Odrą: a) oczyszczalnia na ul. Włoskiej, b) pompownia ścieków na ul. Szwedzkiej

Źródło: fot. AKWADRAT.

Druga oczyszczalnia znajduje się w rejonie ul. Granicznej i jest kontenerową oczyszczalnią typu EKO-LINE 7N, obsługującą teren Starego Miasta. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest rzeka Warta. Maksymalne dobowe odprowadzenie ścieków oczyszczonych wynosi 156 m³, natomiast ilość średnioroczna sięga 7300 m³.

Na terenie miasta funkcjonuje jeszcze oczyszczalnia zakładowa na terenie Arctic Paper S.A..

Rozmieszczenie elementów sieci kanalizacyjnej na terenie miasta zostało przedstawione na załączniku graficznym nr 2 do studium (*Infrastruktura techniczna*).

5.2.3. Infrastruktura w zakresie gospodarki odpadami

Działania w zakresie gospodarki odpadami oraz utrzymania porządku na terenie Kostrzyna nad Odrą, prowadzi Zakład Ochrony Środowiska Miejskich Zakładów Komunalnych sp. z o. o. Do zadań zakładu należy m.in. opróżnianie pojemników i śmietników oraz gromadzenie odpadów komunalnych na składowisku w Długoszyńcu (gmina Sulęcín). Na terenie miasta działają również inne przedsiębiorstwa, które posiadają zezwolenie na odbiór odpadów stałych. Należą do nich firmy: Alvater Sulo Polska sp. z o.o. (Gorzów Wlkp.), Laguna sp. z o.o. (Gorzów Wlkp.), Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych sp. z o.o. (Dębno).

Ponadto miasto należy do Celowego Związku Gmin CZG-12¹, który został utworzony na potrzeby realizacji programu wspólnej gospodarki odpadami. Podstawowe zadania związku przedstawiają się następująco:

¹ Do CZG-12 należą gminy: Bledzew, Cybinka, Dębno, Górzycza, Kostrzyn nad Odrą, Krzeszyce, Lubniewice, Łagów, Międzyrzecz, Ośno Lubuskie, Rzepin, Słońsk, Sulęcín, Torzym, Witnica

- wprowadzenie regionalnego programu edukacji ekologicznej,
- stworzenie regionalnego systemu gromadzenia surowców wtórnych metodą „u źródła”, oraz stworzenie zaplecza programu segregacji,
- stworzenie warunków do czasowego składowania i przygotowania do wysyłki surowców wtórnych,
- organizacja zbiórki odpadów problemowych,
- koordynacja i rozwój systemu transportu odpadów.



Ryc.25. Formy składowania odpadów na terenie Kostrzyna nad Odrą: a) dzikie wysypisko na terenie Osiedla Warniki, b) dzikie wysypisko w rejonie ul. Sportowej w sąsiedztwie terenów kolejowych, c) składowisko gruzu przy ul. Sportowej, d) rekultywacja „lagun” przy ul. Włoskiej

Źródło: fot. AKWADRAT.

Celem generalnym CZG-12 jest stworzenie regionalnego systemu gospodarki odpadami. W 2002 roku zakończono budowę Zakładu Utylizacji Odpadów Komunalnych (ZUOK) w Długoszynie w gminie Sulęcín. Elementami składowymi zakładu są: nowoczesne składowisko odpadów, kompostownia i segregatornia. Równocześnie w ramach CZG-12 likwidowane są dotychczasowe wysypiska, które nie spełniają norm ochrony środowiska.

Na terenie Kostrzyna nad Odrą znajdują się jeszcze miejsca gdzie składowany jest gruz i inne odpady mineralne – są to: teren ruin fortu „Nowe Dzieło” w widłach ul. Sportowej i terenów kolejowych (wykorzystywany przez MZK), a także teren pomiędzy cmentarzem komunalnym i ul. Ogrodową (teren prywatny).

W bezpośrednim sąsiedztwie zakładów Artcic Paper S.A. znajdują się tereny, na których przez wiele lat składowane odpady pochodzące z procesu technologicznego, tzw. „laguny”. Obszary te są od dawna rekultywowane w kierunku zagospodarowania zielenią.

Według szacunków wskaźnikowych odpady trafiające na legalne składowisko nie stanowią całkowitej ilości odpadów wytworzonych na terenie miasta. Sytuacja taka wynika zarówno ze zjawisk pozytywnych (kompostowanie odpadów organicznych na własnych

posesjach, zbiórka i sprzedaż surowców wtórnych do punktów skupu), jak i negatywnych (wyrzucanie odpadów na „dzikich wysypiskach”, spalanie odpadów).

Na terenie miasta funkcjonuje kontenerowy system selektywnej zbiórki odpadów. Odpady zebrane w ten sposób stanowią ciągle niewielki odsetek całości.

5.2.4. Infrastruktura elektroenergetyczna

Kostrzyn nad Odrą zasilany jest z krajowego systemu elektroenergetycznego liniami wysokiego napięcia 110 kV w relacji Dębno – Kostrzyn nad Odrą – Górzycza. Energia po terenie miasta rozprowadzana jest za pośrednictwem Głównego Punktu Zasilania 110/15/6 kV, zlokalizowanego na ul. Energetyków. Kostrzyński GPZ dysponuje dwoma transformatorami o mocy 25 MVA każdy.

Miejska sieć rozdzielcza średniego napięcia 15 kV zaopatruje odbiorców na terenie całego miasta, poprzez stacje transformatorowe 15/0,4 kV. Większość trafostacji jest typu miejskiego i są one zasilane podziemnymi liniami kablowymi. Na obszarach peryferyjnych występują jeszcze stacje słupowe i wieżowe zasilane liniami napowietrznymi.



Ryc.26. Główny punkt zasilania w Kostrzynie nad Odrą

Źródło: fot. AKWADRAT.

Rozwój miasta w kierunku przemysłowym, spowodowany utworzeniem KSSSE, znacznie zwiększył konsumpcję energii. Tym samym istniejąca rezerwa mocy znacznie zmalała. W związku z tym konieczne jest wybudowanie dodatkowej linii wysokiego napięcia 110 kV oraz dwóch nowych głównych punktów zasilania. Według planów zasilanie nastąpi z kierunku Gorzowa Wlkp. z GPZ w Witnicy 110/15 kV.

Rozmieszczenie elementów sieci elektroenergetycznej na terenie miasta zostało przedstawione na załączniku graficznym nr 2 do studium (*Infrastruktura techniczna*).

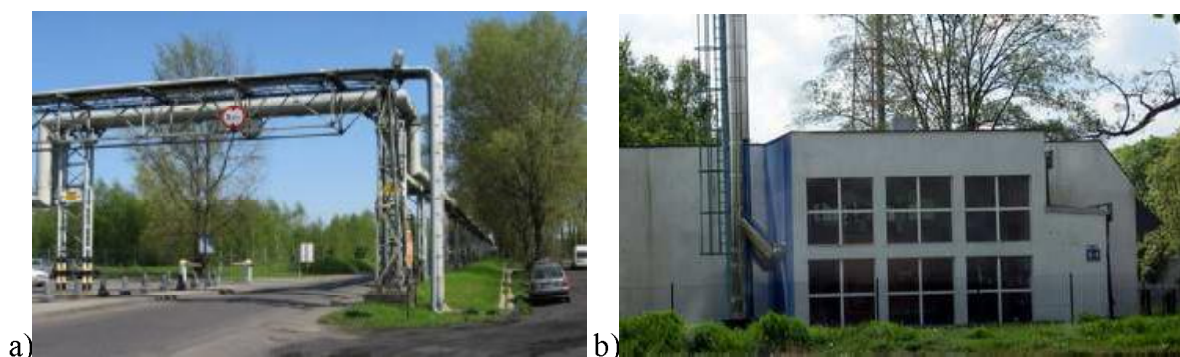
5.2.5. Infrastruktura ciepłownicza

Infrastruktura ciepłownicza miasta składa się z wielu elementów funkcjonujących w zintegrowanych systemach lub indywidualnie. W chwili obecnej potrzeby ciepłne Kostrzyna nad Odrą zaspokajane są przez:

- Zakład Energetyki Ciepłej (ZEC) Miejskich Zakładów Komunalnych sp. z o.o. poprzez:
 - sieciowy system ciepłowniczy zasilany z ciepłowni zakładu Arctic Paper S.A.,

- indywidualne kotłownie lokalne zarządzane przez ZEC,
- indywidualne kotłownie lokalne i kotłownie zakładowe poza administracją ZEC,
- indywidualne instalacje grzewcze (m.in. kotły, piece i podgrzewacze węglowe, gazowe, olejowe) znajdujące się w posiadaniu osób prywatnych.

Podstawowym źródłem ciepła dla miasta, zaspokajającym w znacznej mierze jego potrzeby w zakresie produkcji energii cieplnej, jest elektrociepłownia zakładowa Arctic Paper S.A. (produkcja papieru znacznych ilości wymaga energii elektrycznej i pary technologicznej wykorzystywanej w procesie technologicznym). Do niedawna funkcjonowała 40-letnia elektrociepłownia opalana węglem. Wiązało się to ze znacznym obciążeniem środowiska (emisja spalin, odpady). W związku z powyższym w latach 2005 – 2007 wybudowano przy współudziale środków unijnych nową elektrociepłownię opalaną gazem, pochodzącym z lokalnych złóż ropno-gazowych. Paliwem jest niskokaloryczny, wysokoazotowany gaz ziemny, oczyszczany w Zielinie. W wyniku realizacji projektu zwiększyło się bezpieczeństwo ciepłote zakładu i miasta oraz zostały osiągnięte liczne korzyści dla środowiska – niższa emisja pyłów i gazów, eliminacja źródła powstawania żużli i tym samym problemu z transportem i składowaniem.



Ryc.27. Wybrane obiekty infrastruktury ciepłowniczej w Kostrzynie nad Odrą: a) ciepłociąg na ul. Olczaka, b) lokalna kotłownia na os. Leśnym

Źródło: fot. AKWADRAT.

Dodatkowo ZEC posiada 5 kotłowni zlokalizowanych na ulicach: Zielonej, Jana Pawła II, Sportowej, Wodnej i osiedlu Leśnym. Łączna moc zainstalowana tych kotłowniach wynosi 3,64MW, a stosowanym paliwem jest gaz ziemny.

Łączna moc zapewniona odbiorcom korzystającym z sieci ciepłowniczej wynosiła w I połowie 2008 roku 15,25 MW (13 MW z Arctic Paper S.A. i 2,25 MW z kotłowni ZEC). Całkowita długość sieci ciepłowniczej to 7 km oraz 3,5 km przyłączy. Główne kierunki zasilania przewody magistralne wychodzące z terenu Arctic Paper S.A.:

- ul. Olczaka w kierunku Drzewic (m.in. ul. Asfaltowa i ul. Drzewicka)
- ul. Fabryczna w kierunku ul. Niepodległości a stąd na ul. Orła Białego oraz w kierunku centrum miasta (ul. Sikorskiego i ul. Gorzowska).

Wymienione wcześniej wszelkiego rodzaju indywidualne źródła ciepła (zasilanie jednego lub kilku budynków), charakteryzują się różnorodnością jeśli chodzi o rodzaj wykorzystywanego paliwa (m.in. gaz, olej opałowy, paliwa stałe).

Stopień wyposażenia kostrzyńskich mieszkań w centralne ogrzewanie (zintegrowane lub indywidualne) wyniósł na koniec 2006 roku 89,7%.

Na terenie miasta nie planuje się większych inwestycji, ale dopuszcza się zasilanie siecią ciepłowniczą terenów przewidzianych pod nowe inwestycje.

Rozmieszczenie elementów sieci ciepłowniczej na terenie miasta zostało przedstawione na załączniku graficznym nr 2 do studium (*Infrastruktura techniczna*).

5.2.6. Infrastruktura gazownicza

Kostrzyn nad Odrą jest miastem zgazyfikowanym, podłączonym do systemu krajowego. Miasto zasilane jest gazem ziemnym wysokometanowym GZ-50.

Gaz dostarczany jest do Kostrzyna nad Odrą odnogą gazociągu wysokiego ciśnienia DN100, odchodzącą od gazociągu DN150 przebiegającego w kierunku Dębna od strony Witnicy. Zasilanie następuje za pośrednictwem systemu stacji redukcyjnych. Stacja redukcyjna I stopnia o przepustowości 5500 m³/h zlokalizowana jest w Warnikach. Na terenie miasta działają jeszcze trzy stacje II stopnia o przepustowości 1500 m³/h (przy ul. Łódzkiej i ul. Jana Pawła II) oraz 2300 m³/h (przy ul. Sportowej).



Ryc.28. Wybrane stacje redukcyjne sieci gazowej w Kostrzynie nad Odrą: a) stacja I stopnia w Warnikach, b) stacja II stopnia na ul. Łódzkiej

Źródło: fot. AKWADRAT.

Rozprowadzanie gazu do odbiorców w mieście następuje za pomocą sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia. Łączna długość sieci na terenie miasta to obecnie 72 km, w tym 36,6 km niskiego ciśnienia. Sieć obsługuje niemal wszystkie obszary zabudowane miasta. Na terenie miasta funkcjonuje obecnie 1178 przyłączy gazowych. Stopień gazyfikacji kostrzyńskich mieszkań na koniec 2006 roku wyniósł ok. 90,8%. Gaz doprowadzony został również do odbiorców przemysłowych działających ramach kompleksów KSSSE. W 2005 roku doprowadzono gaz do osiedla Szumiłowo.

Maksymalne zapotrzebowanie na gaz występuje w okresie zimowym i wynosi ok. 4000 m³/h. Pobór poza okresem zimowym jest w przybliżeniu połowę mniejszy.

Przewiduje się dalszą rozbudowę sieci niskiego ciśnienia, a także rozbudowę sieci gazowej średnioprężnej. Planuje się też połączyć sieć gazową wysokiego ciśnienia z gazociągami po stronie niemieckiej przez przewiert pod rzeką Odrą.

Oprócz sieci gazowej zaopatrującej miasto, przez teren Kostrzyna biegnie tranzytowy gazociąg średniego ciśnienia dostarczający paliwo dla potrzeb zakładu Arctic Paper S.A (w tym także dla elektrociepłowni). Gaz ten jest niskokaloryczny i wysokoazotowany. Surowiec pochodzi z nieodległych lubuskich złóż ropno-gazowych i doprowadzany jest do miasta od południa (z kierunku Górzycy), najpierw jednak tłoczony jest na północ do Zielina, skąd wraca po oczyszczeniu równoległą nitką.

Rozmieszczenie elementów sieci gazowniczej na terenie miasta zostało przedstawione na załączniku graficznym nr 2 do studium (*Infrastruktura techniczna*).

5.3. Infrastruktura przeciwpowodziowa

Specyfika nadrzecznej lokalizacji Kostrzyna nad Odrą wymaga istotnych zabezpieczeń przeciwpowodziowych. Podstawową formą ochrony przed zalaniem jest budowa odpowiednich obwałowań. Kostrzyński system zabezpieczeń przeciwpowodziowych jest szczątkowy i nie zapewnia ochrony znacznej części terenów nadrzecznych. Wymaga on uzupełnienia oraz modernizacji elementów istniejących.

Zagrożenie wodami Odry obejmuje tereny niemal wzdłuż całego jej biegu w mieście. Obszar Starego Miasta nie jest chroniony od strony południowo-zachodniej. Istniejący wał na granicy południowej jest zaniżony ok. 1,0 m, brak wału południowego, a brama wodna nr 1, służąca wymianie i utrzymaniu poziomu wody w fosie, jest zdewastowana (podobnie brama nr 2). Teren bazaru i drogi krajowej nr 31 również nie jest objęty ochroną, zwłaszcza przed wodami przesiąkowymi z fosy. Ochrony nie posiada również przejście graniczne. Jedynie teren stacji paliw (Statoil) został podwyższony i nie wymaga dodatkowych zabiegów.

Tereny nadwarciańskie, na których znajduje się zasadnicza część miasta, również nie są dobrze chronione. Jedynym właściwym elementem ochrony przeciwpowodziowej jest wał ciągnący się od stacji pomp w Warnikach w kierunku wschodnim. Prawy brzeg Warty pomiędzy ul. Sikorskiego a ujściem Kanału Warnickiego nie jest w ogóle chroniony, a na dodatek jest mocno zdewastowany oraz służy jako wysypisko gruzu. Teren ten wymaga powstrzymania sprzedaży oraz zmian ukształtowania. Przesuwając się dalej w kierunku ujścia Warty można napotkać szczątkowy wał, który stanowi fragment zagospodarowania amfiteatru, a także wał ziemny usypany przez mieszkańców podczas powodzi w 1997 roku, chroniący tereny MOSiR. Wał ten został w późniejszym czasie uformowany i zagęszczony, brakuje mu jednak przepony i ekranu przeciwpowodziowego. Położone dalej nabrzeże portowe oraz tereny zakładów papierniczych chronione są ściankami stalowo-żelbetowymi.

6. Uwarunkowania w zakresie infrastruktury społecznej

6.1. Oświata

Infrastruktura oświatowa na terenie Kostrzyna nad Odrą składa się z instytucji szkolnictwa przedszkolnego, podstawowego, gimnazjalnego, średniego i policealnego, a także jednostek pomocniczych.

Aktualnie w mieście funkcjonują 4 placówki wychowania przedszkolnego i 2 oddziały przedszkolne przy szkołach podstawowych (tylko tzw. „zerówki”). Od września 2008 roku rozpoczął funkcjonowanie niepubliczny, ale dotowany przez miasto punkt przedszkolny w obiekcie starej przychodni zdrowia na ul. Kard. S. Wyszyńskiego.

Notowany w ostatnich latach dodatni przyrost naturalny sprawił, że liczba dzieci uczęszczających do przedszkoli nieznacznie, ale systematycznie wzrastała, osiągając w 2001 roku 555 (przy 378 w roku 1990). Aktualna liczba przedszkolaków to ok. 500.

Tab.13. Placówki szkolnictwa przedszkolnego w Kostrzynie nad Odrą [stan na 14.04.2008]

placówka	liczba dzieci	liczba oddziałów	pracownicy	
			pedagodzy	obsługa*
Przedszkole Miejskie nr 1 (ul. Osiedlowa)	100	4	7	10,5
Przedszkole Miejskie nr 2 (ul. Czereśniowa)	105	4	8	9
Przedszkole Miejskie nr 3 (ul. Niepodległości)	103	5	14	10,5
Przedszkole Miejskie nr 4 (ul. Osiedlowa)	100	4	7	12
oddział przedszkolny (zerówka) przy SP nr 2	44	2	b.d.	b.d.
oddział przedszkolny (zerówka) przy SP nr 4	50	2	b.d.	b.d.
RAZEM	502	21	36	42

*stan na 03.2006;

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kostrzyna nad Odrą.

Na chwilę obecną w Kostrzynie nad Odrą funkcjonują 2 szkoły podstawowe. Wskutek spadku liczby uczniów wywołanego wchodzeniem w wiek szkolny roczników niżu demograficznego oraz reformą krajowego systemu kształcenia, od początku lat 90-tych likwidacji uległy 2 inne placówki. W roku szkolnym 1990/91 w szkołach podstawowych uczyło się 2593 uczniów, w roku 1998/99 2365, natomiast w roku 2007/08 już tylko 1209. W sumie w ciągu ostatnich kilkunastu lat kostrzyńskim szkołom podstawowym ubyla połowa uczniów. Zmniejszyła się również liczebność oddziałów klasowych (z 26,6 uczniów w roku 1998/99 do 21,9 w 2007/08).

Tab.14. Placówki szkolnictwa podstawowego i gimnazjalnego w Kostrzynie nad Odrą [stan na 14.04.2008]

placówka	liczba dzieci	liczba oddziałów	pracownicy	
			pedagodzy	obsługa*
Szkoła Podstawowa nr 2 (ul. Banaszaka)	631	30	51	19
Szkoła Podstawowa nr 4 (ul. Sienkiewicza)	578	25	47	16
Gimnazjum nr 1 (ul. Kościuszki)	378	17	34	14,5
Gimnazjum nr 2 (ul. Mikołaja Reja)	280	13	25	11
RAZEM	1867	85	157	60,5

*stan na 03.2006;

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kostrzyna nad Odrą.

Gimnazja zostały utworzone w drodze reformy systemu edukacji, przeprowadzonej w roku szkolnym 1999/00. Zastąpiły one dwie ostatnie klasy dawnej szkoły podstawowej i pierwszą klasę szkoły średniej. W Kostrzynie nad Odrą powstały dwie placówki gimnazjalne. Gimnazjum nr 1 powstało na bazie obiektów zlikwidowanej szkoły podstawowej, natomiast gimnazjum nr 2 utworzono w nowo zbudowanym budynku.

W roku szkolnym 2001/02, kiedy gimnazja stały się pełnymi szkołami trzyklasowymi, uczyło się w nich 843 uczniów, z którymi pracowało 54 nauczycieli. W roku 2007/08 było ich 658, czyli o 21% mniej. Aktualnie w statystycznej klasie gimnazjum uczy się tyle samo dzieci co w klasie szkoły podstawowej.



Ryc.29. Wybrane placówki oświatowe w Kostrzynie nad Odrą: a) SP nr 4, b) Przedszkole Miejskie nr 1

Źródło: fot. AKWADRAT.

Wszystkie szkoły średnie Kostrzyna tworzą jeden zespół (Zespół Szkół) mieszczący się w budynku przy ul. Piastowskiej. W strukturze kostrzyńskiego szkolnictwa średniego, dominują średnie i zawodowe szkoły techniczne. Uczniowie mogą zdobywać zawody technika ekonomisty, technika hotelarza, kształcić się w liceum profilowanym o specjalności usługowo-gospodarczej lub zarządzanie informacją, kształcić się w klasach wielozawodowych szkoły zasadniczej, albo też zdecydować się na naukę w jedynym w mieście liceum ogólnokształcącym.

W roku szkolnym 2005/06 do szkół ponadpodstawowych lub ponadgimnazjalnych uczęszczało 673 osób. Wbrew trendom ogólnopolskim większość z nich kształciła się w szkołach technicznych (57%). Wynika to z oferty miejscowych placówek, ale również z przemysłowego charakteru miasta.

Tab.15. Placówki szkolnictwa średniego w Kostrzynie nad Odrą [stan na 03.2006]

placówka	liczba dzieci	liczba oddziałów	pracownicy	
			pedagodzy	obsługa
Liceum Ogólnokształcące	291	13	57	18
Technikum Hotelarskie	95	4		
Liceum Ekonomiczne	75	4		
ZSZ Oddział Wielozawodowy	133	4		
Liceum Profilowane	79	3		
RAZEM	673	28	57	18

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ZS w Kostrzynie nad Odrą.

W Kostrzynie nad Odrą funkcjonują również szkoły policealne – Wyższa Samorządowa Szkoła Zawodowa oraz ośrodek zamiejscowy Uniwersytetu Szczecińskiego.

Zważywszy na tendencje demograficzne i społeczne, wydaje się, że w najbliższych latach liczebność uczniów szkół podstawowych nie obniży się, mimo prognoz spadkowych dla całego kraju. Zjawisko spadku liczby uczniów nie powinno także dotyczyć gimnazjów, a zwłaszcza szkół średnich, gdyż zainteresowanie edukacją na poziomie ponadgimnazjalnym stale wzrasta, także wśród osób starszych, które chcą zwiększyć swoje kwalifikacje, a tym samym szanse na rynku pracy.

Placówka pomocniczą dla kostrzyńskiego systemu edukacji jest Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna podległa Starostwu Powiatowemu.

6.2. Ochrona zdrowia i opieka socjalna

System opieki zdrowotnej i socjalnej na terenie Kostrzyna nad Odrą tworzą: szpital, przychodnie i praktyki lekarskie, apteki, żłobek oraz ośrodek pomocy społecznej.

Na terenie miasta funkcjonuje jeden szpital przy ul. Narutowicza. Obiekt został przekształcony w 2007 roku w Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Powiatowej Spółki Komunalnej „Szpital Leśny”. Szpital w Kostrzynie nad Odrą, obejmuje rejonem zapobiegawczo-lecznym mieszkańców miasta i sąsiednich gmin. Aktualnie w ośrodku działają m.in. następujące oddziały: chirurgiczno-rehabilitacyjny, internistyczny, okulistyczny, ginekologiczno-położniczy, ratunkowy i intensywnej opieki medycznej. Kostrzyńskiemu szpitalowi podlegają także inne jednostki organizacyjne zlokalizowane w mieście i okolicach.

O ile dostępność leczenia szpitalnego ulega zmniejszaniu, to poprawia się dostęp do leczenia ambulatoryjnego. Wynika to z faktu, iż w całym regionie wzrosła liczba lekarzy, co złagodziło skutki likwidacji miejsc w szpitalach. W połowie lat 90-tych w mieście funkcjonowały tylko 3 przychodnie. Oprócz ośrodka szpitalnego w Kostrzynie nad Odrą funkcjonuje 5 przychodni, wśród których nie ma już ani jednej placówki publicznej. Są to:

- NZOZ „Medicus” (ul. Wyszyńskiego),
- NZOZ „Remedium” (ul. Fabryczna),
- NZOZ „Kolejarz” (ul. Solidarności),
- NZOZ „Almed” (ul. Wyszyńskiego, CH Orion),
- „VitaDent” (przychodnia stomatologiczna)

W ciągu lat 90-tych rozwinął się lokalny rynek farmaceutyczny i dostęp do aptek stał się łatwiejszy. Aktualnie mieszkańcy miasta mogą korzystać z 5 aptek (ul. Jagiellońska – 2 apteki, ul. Sikorskiego w Intermarche, ul. Wodna, ul. Gorzowska). Oznacza to, że na jedną aptekę przypada ok. 3500 osób.

W Kostrzynie nad Odrą funkcjonuje niepubliczny żłobek („Klub Maluszka”) zlokalizowany na ul. Kard. S. Wyszyńskiego, zajmujący się opieką nad najmłodszymi dziećmi.

W mieście działa też podległy starostwu powiatowemu zakład stacjonarnej opieki społecznej dla osób starszych (Dom Seniora) na ul. Narutowicza.



Ryc.30. Wybrane Placówki opieki zdrowotnej w Kostrzynie nad Odrą: a) szpital na ul. Narutowicza, b) przychodnia „Medicus”

Źródło: fot. AKWADRAT.

Natomiast w ramach miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej mieszczącego się na ul. Niepodległości, działają następujące jednostki:

- Dział Pomocy Środowiskowej,
- Dział Usług Opiekuńczych i Specjalistycznych Usług Opiekuńczych,
- Dział Świadczeń Społecznych,
- Środowiskowy Dom Samopomocy dla osób z zaburzeniami psychicznymi,
- Klub Integracji Społecznej,
- Dzienny Dom Pobytu dla Osób Starszych „Wrzos”,
- jadalnia.

Funkcjonująca w latach poprzednich noclegownia dla osób bezdomnych, została zlikwidowana ze względu na niewielką skalę problemu w mieście. Ponadto od lipca 2008 roku Dział Świadczeń Rodzinnych i Alimentacyjnych został włączony w struktury Urzędu Miasta.

Prognozy demograficzne dla Polski zakładają wydłużanie średniej trwania życia oraz powolne starzenie się społeczeństwa, wskutek wzrostu liczebności grupy w wieku poprodukcyjnym. W związku z powyższą tendencją należy przypuszczać, że w kolejnych latach zainteresowanie usługami medycznymi, a także farmaceutycznymi będzie się zwiększać. Z tego samego względu konieczny jest rozwój zakładów opieki społecznej, oferujących możliwość dziennego lub dobowego pobytu osobom starszym i niesprawnym ruchowo lub psychicznie.

Z drugiej zaś strony stosunkowo duży lokalny przyrost naturalny uzasadnia także tworzenie nowych miejsc w żłobkach. Popyt na opiekę nad małymi dziećmi wzrasta wraz z rozwojem aktywności zawodowej kobiet, zwłaszcza legitymujących się wyższym wykształceniem.

Opiekę weterynaryjną zapewniają przychodnie dla zwierząt na ulicach: Wojska Polskiego, Niepodległości i Morelowej.

6.3. Kultura, sport i rekreacja

Kostrzyńskie obiekty infrastruktury sportowo-rekreacyjnej zostały omówione w rozdziale 4. części diagnostycznej, w paragrafie dotyczącym zainwestowania turystyki i rekreacji. Podstawowe znaczenie organizacyjne w tej sferze ma Miejski Ośrodek Sportu i

Rekreacji (MOSiR), który dysponuje stadionem, odkrytą pływalnią, boiskiem do siatkówki, halą miejską i przystanią sportów wodnych. Ośrodek zajmuje się sportem szkolnym i rekreacją mieszkańców miasta. Obiekty sportowe są udostępniane również organizacjom pozarządowym, realizującym zadania publiczne w zakresie kultury fizycznej.

Na instytucje kulturalne w Kostrzynie nad Odrą składają się 2 domy kultury, biblioteka publiczna oraz galeria. Na początku lat 90-tych w mieście działały jeszcze 2 kina, z których ostatnie zamknięto w 1994 roku.

Centrum działalności kulturalnej miasta jest miejski dom kultury – Kostrzyńskie Centrum Kultury na ul. Sikorskiego. Ośrodek prowadzi zespoły, a także liczne pracownie, kluby i koła zainteresowań. KCK jest organizatorem ok. 30 stałych imprez kulturalnych o zasięgu lokalnym i ponadlokalnym, w tym również ogólnopolskim i międzynarodowym. Centrum jest m.in. współorganizatorem Przystanku Woodstock.

Przy centrum funkcjonuje amfiteatr na 1700 miejsc. KCK prowadzi także Klub Osiedlowy na Osiedlu Leśnym.

Funkcję drugiego domu kultury pełni Europejskie Centrum Spotkań Seniorów i Osób Niepełnosprawnych na ul. Fabrycznej. Nowoczesny obiekt w miejscu dawnej kręgielni zakładów celulozowych, został oddany do użytku w ostatnich latach, a jego budowa była współfinansowana ze środków unijnych (Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego). Od kwietnia 2007 roku obiekt wszedł w struktury KCK.

Miejska Biblioteka Publiczna, której zasoby sięgają ponad 30 tys. woluminów, zlokalizowana jest na ul. Dworcowej.

Osobną instytucją kultury jest Muzeum Przyrodnicze na ul. Dworcowej, które jest obiektem rozwijającym się.

6.4. Cmentarze i obiekty kultu religijnego

Na terenie Kostrzyna nad Odrą znajdują się 4 cmentarze, z których 2 są czynne:

- czynny cmentarz komunalny przy ul. Sportowej,
- czynny cmentarz w Drzewicach przy ul. Cmentarnej,
- cmentarz w Szumiłowie przy ul. Kostrzyńskiej,
- cmentarz-pomnik jeńców pomordowanych w hitlerowskim obozie Stalag III,
- cmentarz-pomnik żołnierzy radzieckich poległych w II wojnie światowej na terenie Starego Miasta (bastion Król).

W mieście funkcjonują następujące kościoły i związki wyznaniowe:

- Parafia Rzymskokatolicka pw. Najświętszej Marii Panny Matki Kościoła,
- Parafia Rzymskokatolicka pw. Matki Bożej Rokitniańskiej,
- Zbór Chrześcijańskiej Wspólnoty Zielonoświątkowej,
- Kościół Zielonoświątkowy “Nowe Życie”,
- Kościół Nowoapostolski,
- Dom Modlitwy Świadków Jehowy.



Ryc.31. Kościoły rzymskokatolickie w Kostrzynie nad Odrą: a) kościół pw. NMP Matki Kościoła na ul. Kard. S.Wyszyńskiego, b) kościół pw. MB Rokitniańskiej na ul. Jana Pawła II
Źródło: fot. AKWADRAT.

6.5. Instytucje bezpieczeństwa publicznego

Położenie Kostrzyna nad Odrą jest atutem, lecz jednocześnie generuje szereg zagrożeń natury przyrodniczej oraz społecznej. Nadrzeczne położenie naraża miasto na ryzyko podtopień i powodzi. Znaczny ruch samochodowy i kolejowy przecinający strefę centralną miasta generuje zagrożenia natury komunikacyjnej. Natomiast lokalizacja ośrodka w strefie pogranicza sprzyja zachowaniom kryminogennym i patologicznym – wśród przestępstw dominują, oszustwa oraz kradzieże, w tym głównie samochodów. Położenie miasta sprzyja ponadto rozwojowi prostytucji.

Do instytucji bezpieczeństwa publicznego w Kostrzynie nad Odrą zalicza się następujące jednostki i organizacje:

- Komenda Policji,
- Straż Miejska,
- Urząd Celny w Rzepinie (oddział drogowy i kolejowy w Kostrzynie nad Odrą),
- Straż Graniczna,
- Służba Ochrony Kolei,
- Jednostka Ratowniczo-Gaśnicza Państwowej Straży Pożarnej,
- Obrona Cywilna (drużyna ratownictwa wodnego),
- Miejski Komitet Przeciwpowodziowy,
- Komisja Rozwiązywania Problemów Alkoholowych.

7. Uwarunkowania demograficzne i społeczne

Społeczność lokalna, zamieszkująca dany teren jest nie tylko konsumentem miejscowych uwarunkowań, ale przede wszystkim jest podmiotem kształtującym swoją przestrzeń życiową. Należy więc daną populację i jej cechy traktować jako swoiste zasoby, które mają istotne znaczenie dla rozwoju jednostki. Każda populacja cechuje się określoną dynamiką, a także strukturą biologiczną i społeczną – to właśnie te parametry świadczą o możliwościach i ograniczeniach lokalnego potencjału ludzkiego.

7.1. Stan liczebny i rozmieszczenie ludności

Liczba ludności Kostrzyna nad Odrą na koniec roku 2007 wyniosła 17662 mieszkańców. Gęstość zaludnienia miasta wynosi ok. 432 os/km². Jest to wartość 3,5-krotnie większa od przeciętnej dla całego kraju, jednak dla obszarów miejskich jest stosunkowo niska. Wynika to z występowania w granicach miasta znacznych obszarów niezamieszkanymi tj. lasów, łąk, wód powierzchniowych, obszarów chronionych i nieużytków.

Rozmieszczenie ludności na terenie miasta jest mocno zróżnicowane, co wynika z wielowiekowego oddziaływania czynników naturalnych i ludzkich. Największym zagęszczeniem osiedli ludzkich cechuje się strefa śródmiejska z koncentracją zabudowy wielorodzinnej. Od centrum rozchodzą się pasy większego zaludnienia, których osiami są ważne ciągi komunikacyjne:

- w kierunku wschodnim – ulice Kard. S.Wyszyńskiego i Osiedle Warniki z charakterystycznym układem ulicowym Warnik, niegdyś odrębnego osiedla, które coraz bardziej zrasta się z zabudową śródmiejską,
- w kierunku północno-zachodnim – ulice Orła Białego, Drzewicka Mikołaja Reja, Szumiłowska, Kostrzyńska z charakterystycznymi wielodrożnymi układami starych osad Drzewic i Szumiłowa.

Osobną enklawą mieszkaniową jest Osiedle Leśne otoczone z każdej strony terenami o innych funkcjach.

Dla przedstawienia rozmieszczenia ludności na terenie Kostrzyna nad Odrą wyznaczono pewne przybliżone sektory:

- 1) obszar centrum pomiędzy ulicami Niepodległości (włącznie) i Sikorskiego oraz terenami torów kolejowych,
- 2) obszar centrum pomiędzy ulicami Sikorskiego i Gorzowską oraz terenami torów kolejowych,
- 3) obszar centrum pomiędzy ulicami Gorzowską (włącznie) i Kard. S.Wyszyńskiego,
- 4) obszar sąsiadujący z centrum położony na południe od ulic Niepodległości i Kard. S.Wyszyńskiego (włącznie) aż do rzeki Warty, od zachodu zamknięty torami kolejowymi, a od wschodu osiedlem Warniki,
- 5) obszar sąsiadujący z centrum położony na północny-zachód od torów kolejowych w kierunku Berlina aż do osiedla Drzewice (ulice Sosnowa – Rzemieślnicza), od zachodu zamknięty terenami przemysłowymi, a od wschodu torami kolejowymi w kierunku Szczecina,
- 6) osiedle Leśne i okolice,
- 7) osiedle Warniki,
- 8) osiedle Drzewice,
- 9) osiedle Szumiłowo.

Tab.16. Rozmieszczenie ludności w Kostrzynie nad Odrą według zaproponowanego podziału na sektory [stan na 7.01.2008]

sektor nr	ulica / osiedle (= os.)	l. osób	ulica / osiedle (= os.)	l. osób
1	Dworcowa	74	os. Mieszka I	1665
	Niepodległości	252	os. Słowiańskie	778
	SEKTOR RAZEM			2769
2	Adama Mickiewicza	193	os. C	104
	Krótką	171	Osiedlowa	458
	Mikołaja Kopernika	74	Tadeusza Kościuszki	149
	os. B	169	Targowa	46
	SEKTOR RAZEM			1364
3	Bolesława Chrobrego	25	os. Marii Konopnickiej	1040
	Gen. Tadeusza Kutrzeby	166	os. 3 Maja	553
	Gorzowska	1301	Saperska	130
	Henryka Sienkiewicza	38	Wojska Polskiego	464
	SEKTOR RAZEM			3717
4	Dębowa	13	Plac Grunwaldzki	167
	Jodłowa	29	Rzeczna	13
	Kard. Stefana Wyszyńskiego	542	Stefana Czarnieckiego	75
	Klonowa	38	Wędkarska	217
	Ks. Franciszka Skalby	6	Władysława Sikorskiego	23
	Łódzka	26	Wodna	233
	Mostowa	28	Zaulek Klonowy	4
	Nadbrzeżna	61	Zaulek Wodny	34
	os. Kolejowe	75	Żeglarska	649
	Osiedle nad Wartą	86	-	-
	SEKTOR RAZEM			2319
5	Akacyjowa	211	Orzechowa	10
	Aleksandra Zawadzkiego	85	Owocowa	33
	Asfaltowa	360	Papierników	43
	Chemików	51	Różana	151
	Czereśniowa	186	Rzemieślnicza	9
	Drzewicka	539	Sadowa	36
	Drzewna	38	Słoneczna	164
	Fryderyka Chopina	156	Solidarności	1
	Gabriela Narutowicza	219	Sosnowa	15
	Główna	152	Spokojna	13
	Jagiellońska	191	Stanisława Moniuszki	52
	Jana Pawła II	786	Turkusowa	38
	Jaśminowa	110	Tysiąclecia	90
	Kwiatowa	25	Wiśniowa	119
	Ludwika Banaszaka	31	Włoska	2
	Malinowa	81	Zielona	86
	Morelowa	51	Złota	150
	Orla Białego	809	-	-
	SEKTOR RAZEM			5093

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kostrzyn nad Odrą.

Tab.16. Rozmieszczenie ludności w Kostrzynie nad Odrą według zaproponowanego podziału na sektory [stan na 7.01.2008] (cd.)

obszar nr	ulica / osiedle (= os.)	1. osób	ulica / osiedle (= os.)	1. osób
6	Ogrodowa	3	Prosta	14
	os. Leśne	878	Sportowa	50
	SEKTOR RAZEM			945
	Osiedle Warniki	250	Świerkowa	44
7	SEKTOR RAZEM			294
8	Boczna	20	Namyślińska	46
	Cmentarna	37	Nowa	46
	Kościelna	67	Polna	83
	Leśna	62	Szkolna	77
	Lipowa	33	Tartaczna	18
	Łączna	23	Topolowa	24
	Mikołaja Reja	282	Wąska	22
	SEKTOR RAZEM			840
9	Brzoskwiniowa	8	Odrzańska	3
	Brzozowa	13	Piaskowa	58
	Familijna	9	Szumilowska	36
	Grzybowa	4	Środkowa	22
	Kostrzyńska	159	Wesoła	38
	SEKTOR RAZEM			350
MIASTO RAZEM				17690

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kostrzyna nad Odrą.

Współczesna koncentracja ludności nie jest tylko wtórnym efektem czynników społecznych i przyrodniczych, ale jest również spowodowana świadomymi decyzjami w zakresie planowania przestrzennego. Przeznaczanie terenów na funkcje mieszkaniowe w relatywnie krótkim czasie może spowodować silny rozwój populacji danej miejscowości. W przyszłości należy się spodziewać ponownego zaludnienia obszaru Starego Miasta, które jest od kilku lat rewitalizowane. W niedalekiej perspektywie zaludnią się również tereny po byłym poligonie wojskowym, których znaczna część jest aktualnie przeznaczana pod zabudowę mieszkaniową. Ponadto we wszystkich peryferyjnych osiedlach proces koncentracji budownictwa mieszkaniowego trwa, a ich rozwój ludnościowy będzie postępował.

7.2. Dynamika ludności

Na ruch naturalny ludności składa się całokształt zjawisk i procesów związanych z naturalną reprodukcją populacji. Obejmuje on przede wszystkim urodzenia i zgony, których efektem finalnym jest przyrost naturalny. Pośrednio do ruchu naturalnego zalicza się także małżeństwa i rozwody. W analizach dynamiki ludności skorzystano z wartości absolutnych oraz ze wskaźników zrelatywizowanych na każdy 1000 mieszkańców miasta co daje wartość w ‰.

Ogółem w latach 1991 – 2008 w Kostrzynie nad Odrą urodziło się 3710 dzieci. Zgodnie z tendencją krajową większą część tej grupy stanowią urodzenia płci męskiej. Ta nadwyżka jest równoważona krótszą przeciętną życia mężczyzn.

W analizowanym okresie zmarło 2286 mieszkańców Kostrzyna nad Odrą. Bilansując liczbę urodzeń z liczbą zgonów otrzymujemy przyrost naturalny. W liczbach bezwzględnych w latach 1991 – 2008 wyniósł on 1424 osób.

Tab.17. Ruch naturalny ludności miasta Kostrzyna nad Odrą w latach 1991 – 2008

rok	liczba urodzeń		liczba zgonów		przyrost naturalny	
	ogółem	na 1000 mieszk. [‰]	ogółem	na 1000 mieszk. [‰]	ogółem	na 1000 mieszk. [‰]
1991	271	16,47	119	7,23	152	9,24
1992	207	12,47	128	7,71	79	4,76
1993	214	12,75	123	7,33	91	5,42
1994	217	12,82	104	6,14	113	6,67
1995	209	12,25	130	7,62	79	4,63
1996	192	11,24	109	6,38	83	4,86
1997	218	12,60	107	6,18	111	6,41
1998	221	12,68	110	6,31	111	6,37
1999	188	10,73	116	6,62	72	4,11
2000	201	11,56	122	7,02	79	4,54
2001	210	12,04	121	6,94	89	5,10
2002	159	9,16	115	6,63	44	2,54
2003	178	10,05	116	6,55	62	3,50
2004	214	12,06	163	9,18	51	2,87
2005	199	11,18	124	6,97	75	4,21
2006	206	11,60	160	9,01	46	2,59
2007	189	10,68	156	8,81	33	1,87
2008	217	12,28	163	9,23	54	3,05
RAZEM	3710	-	2286	-	1424	-

Zródło: opracowanie na podstawie danych UM Kostrzyna nad Odrą.

Generalnie w całym analizowanym okresie w Kostrzynie nad Odrą wartości przyrostu naturalnego są dodatnie. Oznacza to, że we wszystkich latach liczba urodzeń przewyższała liczbę zgonów. Zauważalna jest jednak tendencja malejąca, co wynika głównie z malejącego wskaźnika urodzeń. Najwyższe wartości, sięgające niemal 16,5‰, osiągał on w na początku analizy. Do końca lat 90-tych notowano stabilizację, a wartość ta oscylowała w granicach 12‰. W latach następnych zaobserwowano dalsze obniżanie do poziomu ok. 10 – 11‰ (choć w ostatnim roku analizy znowu osiągnął ok. 12‰). Jest to związane z ogólnopolską tendencją do zmniejszania się poziomu dzietności, jaka wynika ze zmian modelu rodziny (model 2+1 lub 2+0), przesunięcia w górę granicy wieku zawierania małżeństw i urodzenia pierwszego dziecka oraz generalnego spadku poziomu małżeńskości.

Drugi z elementów ruchu naturalnego – umieralność – cechuje się znacznie większą stabilnością na przestrzeni analizowanych lat, osiągając wartości w przedziale od 6,1 do 9,2‰.

Przyrost naturalny najwyższe wartości osiągał w pierwszej połowie badanego okresu. Od 1998 roku obserwuje się dość wyraźny spadek, a od 2001 roku wskaźnik ten nie przekracza 5‰, ale ani jednego roku przyrost naturalny nie zbliżył się do 0. Pomimo obserwowanych na przestrzeni lat tendencji spadkowych, poziom przyrostu naturalnego w Kostrzynie nad Odrą prezentuje się na tle całego kraju zdecydowanie lepiej.

W latach 1991 – 2007 w Kostrzynie nad Odrą sporządzono 1851 akty małżeństwa, w efekcie czego stan cywilny zmieniło 3702 osób. Najwięcej małżeństw odnotowano w roku 1998, kiedy miało miejsce 148 ślubów.

Tab.18. Małżeństwa w Kostrzynie nad Odrą w latach 1991 – 2007

rok	liczba małżeństw ogółem	rok	liczba małżeństw ogółem
1991	115	2000	114
1992	86	2001	110
1993	100	2002	106
1994	94	2003	109
1995	121	2004	104
1996	95	2005	102
1997	119	2006	93
1998	148	2007	105
1999	130	-	-
RAZEM		1851	

Źródło: opracowanie na podstawie danych UM Kostrzyn nad Odrą oraz Banku Danych Regionalnych GUS.

Tab.19. Zmiany liczby mieszkańców w latach 1991 – 2008 oraz elementy przyrostu rzeczywistego w latach 1992 – 2008 w Kostrzynie nad Odrą

rok	liczba mieszkańców [stan na 31.12]		przyrost populacji		
	ogółem	kobiety	naturalny	wędrówkowy	rzeczywisty
1991	16450	8325	-	-	-
1992	16594	8373	79	65	144
1993	16785	8491	91	100	191
1994	16931	8675	113	33	146
1995	17056	8595	79	46	125
1996	17085	8612	83	-54	29
1997	17305	8780	111	109	220
1998	17431	8849	111	15	126
1999	17519	8905	72	16	88
2000	17387	8881	79	-211	-132
2001	17436	8852	89	-40	49
2002	17351	8912	44	-129	-85
2003	17720	9097	62	307	369
2004	17751	9128	51	-20	31
2005	17797	9143	75	-29	46
2006	17766	9148	46	-77	-31
2007	17698	9114	33	-101	-68
2008	17666	9094	54	-86	-32
RAZEM	-	-	1272	-56	1216

Źródło: opracowanie na podstawie danych UM Kostrzyn nad Odrą.

Populacja Kostrzyna nad Odrą do 2005 roku systematycznie wzrastała. Rzeczywisty przyrost liczby mieszkańców wyniósł 1347 i był głównie zasługą stosunkowo wysokiego przyrostu naturalnego. Wzrost odnotowano we wszystkich latach z wyjątkiem lat 2000 i 2002, kiedy to liczba Kostrzynian spadła. Rekordowy wzrost liczby ludności wystąpił w 2003 roku. Ma to związek z tzw. migracją pozorną wywołaną włączeniem w granice miasta wsi Szumiłowo.

Natomiast saldo ruchu wędrówkowego w większości analizowanych lat było ujemne. W związku z powyższym w ciągu trzech ostatnich lat analizy (2005 – 2008) w Kostrzynie nad Odrą obserwuje się powolne zmniejszanie się liczby mieszkańców – łącznie o 131 osób.

Wynika to z faktu zmniejszenia się przyrostu naturalnego, który nie jest w stanie zrekompensować strat w populacji wywołanych rosnącą emigracją.

7.3. Struktura ludności

Na strukturę biologiczną ludności składają się wewnętrzne podziały populacji ze względu na płeć i wiek. Struktura płci charakteryzowana jest przez tzw. współczynnik feminizacji, który wskazuje ile kobiet przypada na każdych 100 mężczyzn w całej społeczności. W europejskim obszarze geograficznym charakterystyczna jest przewaga kobiet nad mężczyznami. Dla Polski współczynnik ten waha się w granicach 105 – 106. W Kostrzynie nad Odrą wartość ta w ostatnich latach analizy zrównała się z poziomem krajowym. Dla obszarów miejskich poziom feminizacji jest generalnie wyższy aniżeli średnia krajowa, ale w przypadku analizowanego obszaru pewien wpływ na strukturę płci ma również przemysłowy charakter miasta oraz występowanie obszarów, które do niedawna pełniły funkcje wiejskie (Warniki, Szumiłowo, Drzewice). Oba uwarunkowania wpływają na większe zapotrzebowania na pracę mężczyzn. Lata 90-te wpłynęły na zmianę funkcji miasta w kierunku usługowym. Zaowocowało to wyraźnym wzrostem feminizacji.

Tab.20. Współczynnik feminizacji w Kostrzynie nad Odrą w latach 1991 – 2008

rok	liczba mieszkańców [stan na 31.12]		współczynnik feminizacji	
	ogółem	kobiety	%	na 100 mężczyzn
1991	16450	8325	50,6	102,5
1992	16594	8373	50,5	101,8
1993	16785	8491	50,6	102,4
1994	16931	8675	51,2	105,1
1995	17056	8595	50,4	101,6
1996	17085	8612	50,4	101,6
1997	17305	8780	50,7	103,0
1998	17431	8849	50,8	103,1
1999	17519	8905	50,8	103,4
2000	17387	8881	51,1	104,4
2001	17436	8852	50,8	103,1
2002	17351	8912	51,4	105,6
2003	17720	9097	51,3	105,5
2004	17751	9128	51,4	105,9
2005	17797	9143	51,4	105,7
2006	17766	9148	51,5	106,1
2007	17698	9114	51,5	106,2
2008	17666	9094	51,5	106,1

Źródło: opracowanie na podstawie danych UM Kostrzyna nad Odrą.

Drugim elementem struktury biologicznej jest wiek. Ta cecha jest bardzo istotna z punktu widzenia rozwoju gospodarczego. Najbardziej pożądanymi w każdej jednostce są ludzie w wieku produkcyjnym, ponieważ to oni utrzymują pozostałe grupy. Kostrzyńskie społeczeństwo jest relatywnie młode, gdyż grupa w wieku przedprodukcyjnym stanowi 23,6% i jest dwukrotnie większa od grupy poprodukcyjnej.

W poszczególnych grupach wiekowych wyraźnie widać nierównowagę liczebną płci. W przedziale wiekowym od 0 do 18 lat przeważają mężczyźni. Od 19 roku życia do wieku emerytalnego przeważają już nieznacznie kobiety. Największą przewagę kobiet w kostrzyńskiej populacji obserwuje się w wieku emerytalnym.

Tab.21. Struktura wiekowa ludności w Kostrzynie nad Odrą według grupowania ekonomicznego [stan na 31.12.2008]

grupa ekonomiczna wieku	liczba ludności		kobiety		mężczyźni	
	ogółem	%	ogółem	%	ogółem	%
wiek przedprodukcyjny (0 – 18 lat)	3851	21,8	1832	20,1	2019	23,6
wiek produkcyjny (19 – 60 lat)	11212	63,5	5666	62,3	5546	64,7
wiek poprodukcyjny (61 i więcej lat)	2603	14,7	1596	17,6	1007	11,7
RAZEM	17666	100	9094	100	8572	100

Źródło: opracowanie na podstawie danych UM Kostrzyna nad Odrą.

Obniżający się przyrost naturalny i dłuższe życie przedstawicieli społeczności europejskich leżą u podstaw starzenia się populacji. Procesy te uwidoczniają się już w dużych miastach Polski, natomiast w Kostrzynie dopiero się zarysowują. Należy się spodziewać pogłębienia tych tendencji w kolejnych latach.

7.4. Rynek pracy i bezrobocie

W ciągu ostatnich 11 lat w Kostrzynie nad Odrą sytuacja na rynku pracy ulegała dwukrotnie zasadniczym zmianom. Wskutek kryzysu gospodarczego w końcu lat 90-tych liczba bezrobotnych bardzo szybko wzrastała, osiągając 1104 osoby na koniec 2000 roku, w stosunku do zaledwie 431 dwa lata wcześniej. W tym okresie stopa bezrobocia oscylując na poziomie ok. 10%, była jedną z najniższych w całym województwie, ponieważ łagodząco na spadek zatrudnienia wpływało pojawianie się pierwszych inwestorów w KSSSE.

Tab.22. Liczba bezrobotnych w Kostrzynie nad Odrą w latach 1998 – 2008

rok	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
liczba bezrobotnych	431	970	1104	1091	b.d.	1254	996	721	614	392	369

Źródło: opracowanie na podstawie danych PUP – filia w Kostrzynie nad Odrą.

Od roku 2003, kiedy poziom bezrobocia w Kostrzynie nad Odrą osiągnął swoje apogeum, obserwuje się systematyczną poprawę sytuacji, spowodowaną pozytywnymi tendencjami w gospodarce krajowej. Już po trzech latach ożywienia gospodarczego zanotowano redukcję bezrobocia o połowę. Wzrost zatrudnienia wynika również z pojawiania się nowych inwestycji w ramach KSSSE, które tworzą nowe lub pozwalają utrzymać stare miejsca pracy. Zważywszy na tę ostatnią okoliczność, Kostrzyn nad Odrą nie odczuwa problemu bezrobocia w tak znaczący sposób jak inne miasta regionu, a wręcz można mówić o

niedobrze rąk do pracy w niektórych branżach. Wpływ kryzysu gospodarczego z 2008 roku będzie można szczegółowiej dopiero z perspektywy kilku następnych lat.

Bezrobocie dotyka w dużej mierze osób z niższym wykształceniem, ale dyplom ukończenia studiów również nie daje pełnej gwarancji na znalezienie zatrudnienia. Warto zaznaczyć, że bezrobotne kobiety są lepiej wykształcone.

W biologicznej strukturze bezrobotnych kostrzynian przeważają kobiety (214 osób – tj. 58%) oraz ludzie młodzi (292 osoby do 34 roku życia – tj. 79%), którzy w wielu przypadkach jeszcze nigdy nie pracowali. Z kolei ze względu na dotychczasowy staż pracy najtrudniej jest osobom bez jakiegokolwiek stażu (80 osób – tj. 27,7%).

Tab.23. Struktura bezrobotnych w Kostrzynie nad Odrą według wieku [stan na 31.12.2008]

wiek (w latach)	18 – 24	25 – 34	35 – 44	45 – 54	55 – 59	60 – 64
ogółem	75	99	52	80	27	7
w tym kobiety	48	70	36	50	10	-----

Źródło: opracowanie na podstawie danych PUP – filia w Kostrzynie nad Odrą.

Tab.24. Struktura bezrobotnych w Kostrzynie nad Odrą według wykształcenia [stan na 31.12.2008]

wykształcenie	wyższe	policealne i średnie zawodowe	średnie ogólno- kształcące	zasadnicze zawodowe	podstawowe i niepełne podstawowe
ogółem	37	82	43	76	102
w tym kobiety	26	66	33	40	49

Źródło: opracowanie na podstawie danych PUP – filia w Kostrzynie nad Odrą.

Tab.25. Struktura bezrobotnych w Kostrzynie nad Odrą według stażu pracy [stan na 31.12.2008]

staż pracy (w latach)	do 1	1 – 5	5 – 10	10 – 20	20 – 30	30 i więcej	bez stażu
ogółem	29	63	49	51	49	19	80
w tym kobiety	16	44	30	32	31	6	55

Źródło: opracowanie na podstawie danych PUP – filia w Kostrzynie nad Odrą.

8. Uwarunkowania gospodarcze

8.1. Liczba i struktura podmiotów gospodarczych

Wysoki poziom przedsiębiorczości w Kostrzynie nad Odrą świadczy o znacznej atrakcyjności miejsca i dobrym klimacie inwestycyjnym. Wynika to przede wszystkim z faktu funkcjonowania KSSSE, która przyciąga kapitał zewnętrzny zachęcony ulgami. Obecność strefy wpływa stymulująco na branże pozaprzemysłowe – rozwijają się rozmaite usługi na potrzeby inwestorów, ale i mieszkańców miasta.

Kostrzyn nad Odrą wyróżnia się też innymi cechami, które sprzyjają prowadzeniu działalności gospodarczej. Są to m.in. gęsta sieć infrastruktury technicznej, instytucje infrastruktury otoczenia biznesu, wysoka dostępność komunikacyjna i przyjazny stosunek władz miejskich.

Na kostrzyńskie otoczenie biznesu składają się, następujące instytucje:

- oddziały 5 banków (Bank Zachodni WBK S.A., Powszechna Kasa Oszczędnościowa BP S.A., Gospodarczy Bank Spółdzielczy, Polska Kasa Opieki S.A., Bank Handlowy),
- Zarząd Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz działające w strukturach strefy Centrum Obsługi Inwestora,
- instytucje obsługi prawnej (kancelarie, biura adwokackie itp.),
- instytucje obsługi rachunkowej i podatkowej,
- tłumacze przysięgli języków obcych,
- instytucje ubezpieczeniowe,
- agencje celne,
- filia Powiatowego Urzędu Pracy.

Liczba podmiotów gospodarczych w Kostrzynie nad Odrą w ciągu ostatnich 10 lat zmieniała się dwójako. W latach gorszej koniunktury gospodarczej obserwowano spadek liczby zarejestrowanych firm. Tendencja ta była charakterystyczna dla całego kraju. Od 2003 roku notuje się odwrócenie tendencji związane z ożywieniem gospodarki i liczba kostrzyńskich przedsiębiorstw systematycznie wzrasta – w 2007 roku przekroczyła 1700 firm.

Pomimo, iż część podmiotów kończy działalność, to w ich miejsce pojawia się większa liczba nowych. W okresie od 1.01.1989 do 30.06.2008 wpisano do rejestru 3414 firm, z których 1850 zakończyło funkcjonowanie.

Tab.26. Liczba podmiotów gospodarczych w Kostrzynie nad Odrą w latach 1999 – 2008

rok (stan na 31.12)	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008*
liczba podmiotów	1830	1751	1709	1634	1600	1610	1611	1638	1736	1728

*stan na 15.05.2008;

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kostrzyna nad Odrą.

W strukturze rodzajowej podmiotów gospodarczych prowadzących działalność na terenie Kostrzyna nad Odrą, zdecydowanie dominują firmy usługowe, które stanowią ponad 90% wszystkich firm. Wśród nich największą grupą są podmioty zajmujące się handlem. W drugiej kolejności klasyfikują się firmy świadczące pozostałe usługi niematerialne.

W drugiej kolejności klasyfikują się firmy świadczące pozostałe usługi niematerialne. Ciekawostką stanowi fakt iż ok. 1,8% podmiotów to zakłady fryzjerskie itp. Wynika to z dużego popytu na ten rodzaj usług, generowanego przez klientów niemieckich.

Pomimo przemysłowego charakteru miasta podmioty produkcyjne stanowią zaledwie nikły odsetek podmiotów gospodarczych. Jest to sytuacja zupełnie normalna, gdyż naturalną tendencją usług jest rozdrabnianie, a przemysł dąży do działalności na znacznie większą skalę.

Tab.27. Struktura branżowa podmiotów gospodarczych w Kostrzynie nad Odrą według liczebności branż [stan na 31.12.2008]

branża	podmioty gospodarcze	
	liczba*	%
handel	795	50,4
pozostałe usługi materialne	416	26,4
usługi transportowe	95	6,0
budownictwo	88	5,6
usługi gastronomiczne	51	3,2
działalność produkcyjno-usługowa	38	2,4
usługi fryzjerskie itp.	29	1,8
produkcja wyrobów	15	1,0
pozostałe	49	3,1
RAZEM	1578	100

*ze względu na niepełną bazę danych, liczba podmiotów gospodarczych jest zaniżona o ok. 10-15%;

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kostrzyn nad Odrą.

8.2. Dochody i wydatki samorządu

Rozwój gospodarczy miasta uwidacznia się w dynamice budżetowej miasta. Praktycznie w całym okresie funkcjonowania samorządu dochody do budżetu wykazywały tendencję wzrostową.

Szczególna dynamika obserwowana jest w ostatnich latach, co wiąże się z dobrą koniunkturą gospodarczą w kraju (przed nastaniem ogólnoświatowego kryzysu) oraz rozwojem KSSSE. W budżecie miasta za rok 2008 dochody stanowiły ponad 50 mln PLN, co jest kwotą dwukrotnie większą niż 10 i 5 lat wcześniej. Wraz ze wzrostem dochodów ogółem wzrasta poziom dochodów per capita. W 2008 roku wyniósł on 2869,4 PLN na mieszkańca. Wzrasta udział dochodów własnych w ogólnej wysokości dochodów miasta. Można również zaobserwować wyraźny wzrost tej części dochodów, która pochodzi spoza subwencji i dotacji celowych z 50% w 1999 roku do ponad 70% w 2008 roku.

Podstawową pozycją po stronie dochodów miasta są „dochody od osób prawnych, od osób fizycznych i od innych jednostek nieposiadających osobowości prawnej oraz wydatki związane z ich poborem”. Drugą pod względem wielkości kategorią dochodów jest gospodarka mieszkaniowa.

Tab.28. Dochody budżetu miasta Kostrzyn nad Odrą w latach 1991 – 2008

rok	dochody budżetu [w PLN]			
	ogółem	bez subwencji i dotacji celowych		na 1 mieszkańca
		PLN	%	
1991	1853722	1713500	92,4	112,7
1992	2380606	2129131	89,4	143,5
1993	4479800	3899300	87,0	266,9
1994	8323150	7597523	91,3	491,6
1995	12140416	10918400	89,9	711,8
1996	23025279	18645678	81,0	1347,7
1997	30557065	23814656	77,9	1765,8
1998	25094788	17229494	68,7	1446,4
1999	24293989	12125529	49,9	1387,0
2000	27648781	13910808	50,3	1591,0
2001	30365056	18227233	60,0	1741,5
2002	28021484	18269868	65,2	1614,7
2003	26952039	16931914	62,8	1521,0
2004	31041511	20170483	65,0	1750,2
2005	37481406	24372814	65,0	2106,4
2006	40083996	27093845	67,6	2256,2
2007	50294002	36050296	71,7	2847,6
2008	50690451	35817793	70,7	2869,4
razem	454727541	308918265	-	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kostrzyn nad Odrą.

Tab.29. Wydatki budżetu miasta Kostrzyn nad Odrą w latach 1991 – 2008

rok	wydatki budżetu ogółem [PLN]	w tym			
		na zadania oświatowe		inwestycyjne	
		PLN	%	PLN	%
1991	1706212	155623	9,1	337000	19,8
1992	2321997	204396	8,8	358910	15,5
1993	4173757	438476	10,5	938538	22,5
1994	8028003	798095	9,9	2908200	36,2
1995	11820447	1479007	12,5	4510495	38,2
1996	24556758	7418025	30,2	11817061	48,1
1997	24660667	9460819	38,4	9732650	39,5
1998	38104469	9090462	23,9	17582414	46,1
1999	26026935	8052184	30,9	6133220	23,6
2000	28442170	9640868	33,9	5534076	19,5
2001	32732385	10009247	30,6	6903400	21,1
2002	27208816	10315658	37,9	4024132	14,8
2003	28037016	10015644	35,7	5208866	18,6
2004	28383155	10518642	37,1	1932878	6,8
2005	35696995	11382712	31,9	7570562	21,2
2006	41311535	11855210	28,7	8674918	21,0
2007	45111846	13829172	30,7	9263982	20,5
2008	47691873	16410739	34,4	9945142	20,9
razem	456015036	141074979	-	113376444	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kostrzyn nad Odrą.

Tab.30. Bilans wydatków i dochodów budżetu miasta Kostrzyn nad Odrą w latach 1991 – 2008

rok	dochody [PLN]	wydatki [PLN]	nadwyżka / deficyt [PLN]
1991	1853722	1706212	147510
1992	2380606	2321997	58609
1993	4479800	4173757	306043
1994	8323150	8028003	295147
1995	12140416	11820447	319969
1996	23025279	24556758	-1531479
1997	30557065	24660667	5896398
1998	25094788	38104469	-13009681
1999	24293989	26026935	-1732946
2000	27648781	28442170	-793389
2001	30365056	32732385	-2367329
2002	28021484	27208816	812668
2003	26952039	28037016	-1084977
2004	31041511	28383155	2658356
2005	37481406	35696995	1784411
2006	40083996	41311535	-1227539
2007	50294002	45111846	5182156
2008	50690451	47691873	2998578
razem	454727541	456015036	-1287495

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kostrzyn nad Odrą.

Wydatki budżetu miasta zwykle podążają za wielkością dochodów lekko je przekraczając. Wieloletni bilans wskazuje na deficyt, a liczba lat z nadwyżką jest wyraźnie mniejsza. Mimo to w ostatnich latach częściej notowano dodatnie wykonanie budżetu. Największy deficyt zanotowano w 1998 roku kiedy to władze miasta przeznaczyły na inwestycje 46% budżetu miejskiego. Wysoki poziom wydatków wiąże się z koniecznością dokonywania perspektywicznych inwestycji infrastrukturalnych itp. Największy udział w strukturze wydatków miasta stanowią środki na działania oświatowe, które stanowią w przybliżeniu trzecią część budżetu. Wyraźny wzrost udziału wydatków na szkolnictwo obserwuje się w 1996 roku, kiedy to samorządy gminne przejęły administrację szkołami podstawowymi.

9. Uwarunkowania ponadlokalne zagospodarowania przestrzennego

Uwarunkowania ponadlokalne zagospodarowania przestrzennego Kostrzyna nad Odrą wynikają przede wszystkim z zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego. Dokument ten został uchwalony przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą nr XXXVII/272/2002 z dnia 2 października 2002 roku i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego nr 105 poz. 1279 z dnia 18 listopada 2002 roku.

Zgodnie z zapisami planu miasto Kostrzyn nad Odrą jako gmina miejska w powiecie gorzowskim o randze ponadregionalnej, usytuowane jest w obrębie Północnego Pasma Przyspieszonego Rozwoju Kostrzyn – Gorzów Wlkp. z potencjalnym rozwojem w kierunku Drezdenka. Miasto leży również w Transgranicznym Paśmie Przyspieszonego Rozwoju Miast nad Odrą i Nysą Łużycką.

Formułując założenie do struktury przestrzennej miasta należy uwzględnić rolę jaką pełni ten ośrodek w całym województwie. Kostrzyn nad Odrą stanowi istotny element struktury regionu lubuskiego. Miasto pełni funkcję jednego z trzech transgranicznych ośrodków obsługi, a także węzła komunikacji europejskiej na kierunku Berlin – Gorzów Wlkp. – Gdańsk. Węzłowa rola w zakresie komunikacji wynika z krzyżowania się szlaków drogowych, kolejowych i wodnych – stwarza to szansę na tworzenie ponadlokalnego ośrodka transportu intermodalnego. Kostrzyn nad Odrą pełni również funkcję pierwszego członu Transgranicznego Pasma Przyspieszonego Rozwoju polskich i niemieckich miast w dolinie Odry.

Ponadlokalne uwarunkowania Kostrzyna wynikają również z jego położenia nad dwoma dużymi rzekami. Wiąże się to z ryzykiem zalewów powodziowych i koniecznością utrzymania w dobrym stanie infrastruktury przeciwpowodziowej.

Z tego samego względu miasto położone jest w istotnym punkcie węzłowym korytarzy ekologicznych. Odcinek ujścia Warty do Odry jest terenem zalewowym i obfituje w liczne rozlewiska oraz fragmenty starorzeczy. Obszar ten cechuje się ponadprzeciętnymi wartościami środowiskowymi (Park Narodowy, Park Krajobrazowy, Natura 2000). Podczas kształtowania polityki przestrzennej należy uwzględnić powiązania przyrodnicze wykraczające daleko poza granice miasta.

Należy zwrócić uwagę na zwiększający się potencjał turystyczny obszaru Kostrzyna nad Odrą i związany z tym wzrost ruchu. Ze względu na bliskość jednego z największych miast europejskich – Berlina – konieczne jest uwzględnienie, rozbudowy sieci dróg komunikacji rowerowej o znaczeniu międzynarodowym i międzyregionalnym.

10. Dotychczasowa polityka przestrzenna

10.1. Stare studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Obowiązujące dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Kostrzyna nad Odrą kształtowało dotychczasową politykę przestrzenną miasta. Dokument funkcjonował ok. 5 lat i nakreślił podstawowe kierunki rozwoju przestrzennego miasta jakimi są m.in.:

- wyrażne wykształcenie obszarów przemysłowych w ramach kompleksów KSSSE,
- adaptowanie terenów powojсковych na potrzeby nowych funkcji,
- rozwój mieszkalnictwa, zwłaszcza jednorodzinnego,
- konieczność usprawnienia systemu komunikacji drogowej – budowa obwodnicy,
- uwzględnienie zagrożenia powodziowego terenów nadrzecznych,
- uwzględnienie walorów przyrodniczych i obszarów chronionych,
- uwzględnienie walorów kulturowych.

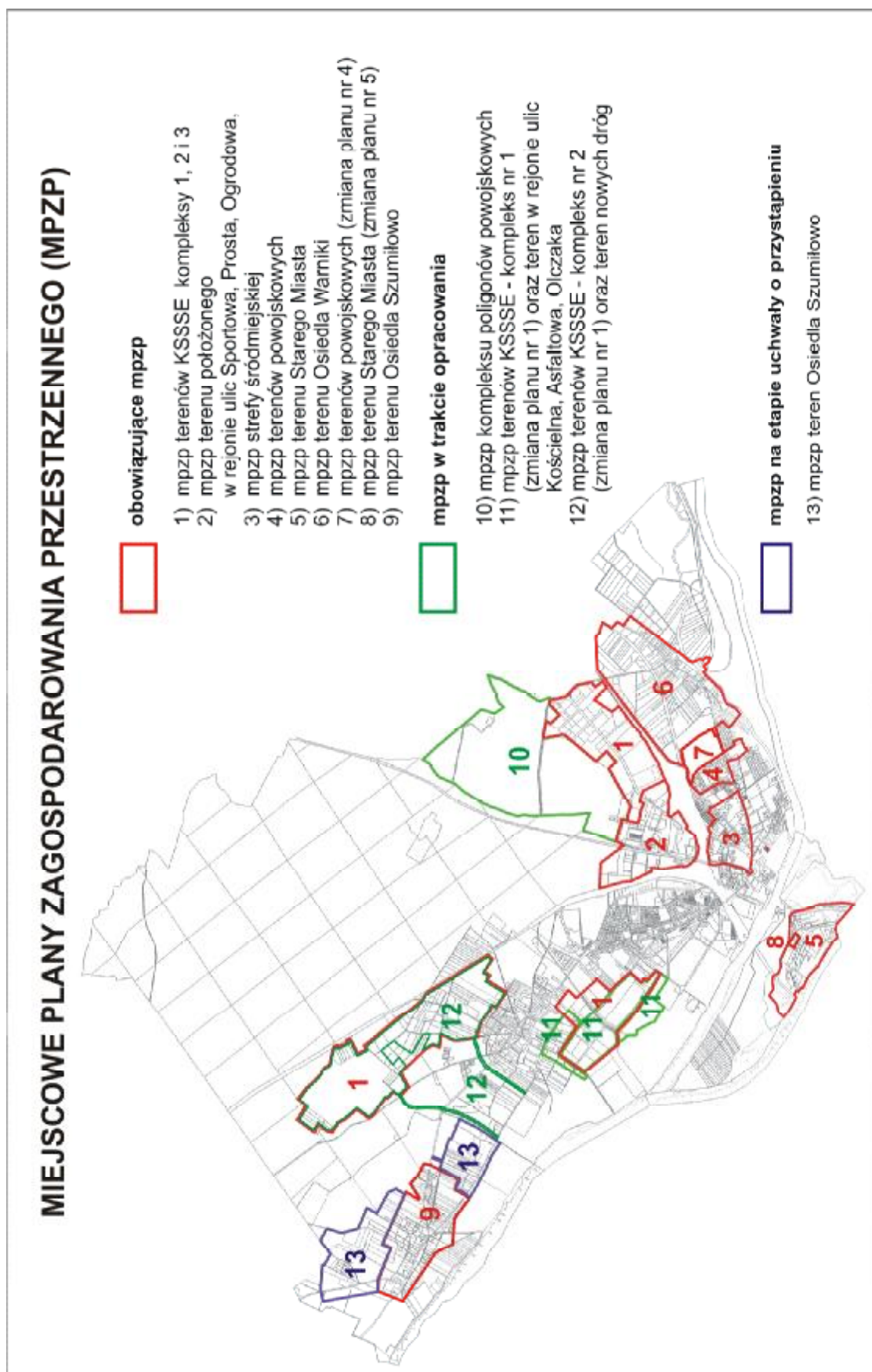
Zmieniająca się dynamicznie sytuacja na terenie miasta, podyktowana jest jego ponadprzeciętnym rozwojem gospodarczym. W związku z tym zapisy starego studium okazały się w wielu miejscach nieaktualne oraz niewystarczające. Konieczność zmiany dokumentu wynika również z przyczyn formalno-prawnych. Wszystkie przesłanki wskazujące na konieczność nowego opracowania zostały sformułowane w części wprowadzającej do niniejszego studium.

10.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Podstawowym narzędziem planowania przestrzennego w gminach jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który jest aktem prawa miejscowego. Dokument ten musi być zgodny z zapisami studium, ale określa docelowe zagospodarowanie terenu w sposób znacznie bardziej precyzyjny. Oprócz przeznaczenia terenu na poszczególne funkcje, plan miejscowy zawiera m.in. dokładne standardy zabudowy oraz ustalenia w zakresie infrastruktury, ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego. Sporządzenie i uchwalenie planu miejscowego umożliwia lub zdecydowanie ułatwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego.

Obszar Kostrzyna nad Odrą jest pokryty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w znacznym stopniu – 18,2% (ok. 840 ha) powierzchni całkowitej miasta obejmują plany obowiązujące (9 planów), a razem z planami w opracowaniu lub na etapie uchwały (4 plany – co najmniej 405 ha) jest to ok. 30%. Wartości te ulegną niemal podwojeniu, jeśli uwzględni się fakt, że ok. 40% powierzchni zajmują kostrzyńskie lasy (nie obejmowane planami).

Zestawienie i charakterystykę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Kostrzyna nad Odrą przedstawia poniższa rycina oraz tabela.



Ryc.32. Pokrycie Kostrzyna nad Odrą miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego [stan na 06.2009]
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kostrzyna nad Odrą.

Tab.31. Charakterystyka planów zagospodarowania przestrzennego w Kostrzynie nad Odrą
[stan na 06.2009]

nr	obszar objęty planem	rok przystąpienia/ uchwalenia	obszar (ha)	dominujące funkcje
A) obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego				
1	tereny KSSSE (kompleksy nr 1, 2 i 3)	1998? / 1998	320	P
2	teren w rejonie ulic Sportowa, Prosta, Ogrodowa	? / 1998	75	P, UR, U, Z, MW
3	teren strefy śródmiejskiej	1999 / 2000	44,2	MW, U, Z
4	tereny powojaskowe	2000 / 2001	50	MW, MN, U
5	teren Starego Miasta	? / 2003	110	MW, U
6	teren Osiedla Warniki	2006 / 2008	160,1	MN, UR
7	tereny powojaskowe (zmiana planu nr 4)	2007 / 2008	*	MN, MW, U
8	teren Starego Miasta (zmiana planu nr 5)	2007 / 2008	(1,3)*	U
9	teren Osiedla Szumiłowo	2006 / 2008	81,2	MN
RAZEM (mpzp obowiązujące)			840,5	-
B) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania				
10	kompleks poligonów powojaskowych	2000 / –	268,8	MW, MN, U, Z
11	tereny KSSSE kompleks nr 1 (zmiana planu nr 1) oraz teren w rejonie ulic Kościelna, Asfaltowa, Olczaka	2008 / –	** / ok. 20-30	P MN, UR
12	tereny KSSSE kompleks nr 2 (zmiana planu nr 1) oraz niewielkie nowe tereny dróg	2008 / –	** / ok. ???	P, U, MN, ZP KD
RAZEM (mpzp w trakcie opracowania)			ok.300	-
C) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na etapie uchwały o przystąpieniu				
13	teren Osiedla Szumiłowo	2008 / –	ok. 105	MN
RAZEM (mpzp na etapie uchwały o przystąpieniu)			ok.105	-
RAZEM			ok. 1245	-

* obszar zmiany zawiera się całkowicie w granicach poprzedniego planu miejscowego,

** obszar zmiany zawiera się częściowo w granicach poprzedniego planu miejscowego,

P – tereny przemysłowe, magazynowe i składowe,

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

U – tereny zabudowy usługowej,

UR – teren zabudowy usługowo-rzemieślniczej;

Z – tereny zieleni (działkowej, parkowej, cmentarnej itp.);

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Kostrzyn nad Odrą.

Uchwały planów obowiązujących (zgodnie z numeracją w tabeli):

- 1) *Uchwała Nr XLIV/360/98 Rady Miejskiej w Kostrzynie z dnia 18 czerwca 1998 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Kostrzyńsko-Shubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.*
[Dz. Urz. Woj. Gorzowskiego z dnia 28 sierpnia 1998 r., nr 15, poz.188]

- 2) *Uchwała Nr XLIII/350/98 Rady Miejskiej w Kostrzynie nad Odrą z dnia 28 maja 1998 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kostrzynie nad Odrą w rejonie ulic: Sportowej, Prostej i Ogrodowej.*
[Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 18 maja 1999 r., nr 12, poz. 69]
- 3) *Uchwała Nr XIX/187/2000 Rady Miejskiej w Kostrzynie z dnia 28 września 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy Śródmiejskiej miasta Kostrzyna.*
[Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 7 listopada 2000 r., nr 30, poz. 351]
- 4) *Uchwała Nr XXVIII/296/2001 Rady Miejskiej w Kostrzynie z dnia 25 października 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyna.*
[Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 11 grudnia 2001 r., nr 127, poz. 970]
- 5) *Uchwała Nr X/96/03 Rady Miejskiej Kostrzyna nad Odrą z dnia 10 lipca 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Starego Miasta w Kostrzynie nad Odrą.*
[Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 4 września 2003 r., nr 64, poz. 1010]
- 6) *Uchwała Nr XVIII/132/08 Rady Miejskiej Kostrzyn nad Odrą z dnia 27 marca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Warniki na terenie miasta Kostrzyn nad Odrą.*
[Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 29 września 2008 r., nr 41, poz. 805]
- 7) *Uchwała Nr XXIV/182/08 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 2 października 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany do zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyna.*
(zmiana planu nr 4)
[Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 6 listopada 2008 r., Nr 114, poz. 1645]
- 8) *Uchwała Nr XXIV/181/08 Rady Miasta Kostrzyna nad Odrą z dnia 2 października 2008 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Starego Miasta w Kostrzynie nad Odrą.*
(zmiana planu nr 5)
[Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 19 listopada 2008 r., Nr 119, poz. 1741]
- 9) *Uchwała Nr XXV/196/08 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 6 listopada 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Osiedla Szumiłowo w Kostrzynie nad Odrą.*
[Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 31 grudnia 2008 r., Nr 140, poz. 2237]

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Kierunki kształtowania struktury przestrzennej i przeznaczenia terenów

Dla każdego terenu zlokalizowanego w granicach miasta Kostrzyn nad Odrą wskazuje się funkcję określającą sposób jego zagospodarowania. Należy dodać, że wskazania nie dotyczą obiektów istniejących, nie spełniających wymogów funkcjonalnych lub przestrzennych, w przypadku których dopuszcza się ich przebudowę, odbudowę, nadbudowę i rozbudowę, chyba że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wskaże inaczej.

Poszczególne kategorie terenów oznaczone są na załączniku graficznym nr 1 – *Kierunki kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej* (w skali 1:10000), właściwymi dla siebie symbolami. Na strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta składają się dwie grupy terenów o następującym sposobie zagospodarowania:

- 1) tereny rozwoju zabudowy,
- 2) tereny o ograniczonej zabudowie oraz wyłączone z zabudowy.

1.1. Tereny rozwoju zabudowy

Do terenów rozwoju zabudowy, zlokalizowanych w granicach miasta Kostrzyn nad Odrą, należą poniższe kategorie (oznaczone zgodnie z zasadą określoną we wstępie rozdziału):

1) Tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolem MN.

W ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zabudowy usługowej związanej z obsługą zabudowy mieszkaniowej – handel, bankowość, gastronomia, usługi zdrowia, usługi kultury i oświaty, usługi sportu i rekreacji oraz inne usługi nieuciążliwe,
- obiektów infrastruktury technicznej, obiektów komunikacji i transportu oraz zieleni uporządkowanej,
- obiektów obsługi transportu wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dotyczy stacji benzynowych, parkingów powyżej 10 miejsc postojowych, zespołów garaży wolnostojących).

2) Tereny **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone symbolem MW.

W ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się lokalizację:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- zabudowy usługowej związanej z obsługą zabudowy mieszkaniowej – handel, gastronomia, bankowość, usługi zdrowia, usługi kultury i oświaty, usługi sportu i rekreacji, administracja publiczna oraz inne usługi nieuciążliwe,
- obiektów infrastruktury technicznej, obiektów komunikacji i transportu oraz zieleni uporządkowanej,

- obiektów obsługi transportu wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dotyczy stacji benzynowych, parkingów powyżej 40 miejsc postojowych, zespołów garaży wolnostojących).
- 3) Tereny **zabudowy usługowej**, oznaczone symbolem U.
- W ramach zabudowy usługowej dopuszcza się lokalizację:
- wszelkiego rodzaju obiektów usługowych, w tym również usług sportu i rekreacji,
 - obiektów infrastruktury technicznej, obiektów komunikacji i transportu oraz zieleni uporządkowanej,
 - zabudowy mieszkaniowej, wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 4) Tereny **zabudowy rzemieślniczej**, oznaczone symbolem UR.
- W ramach zabudowy rzemieślniczej dopuszcza się lokalizację:
- obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz oraz wszelkich obiektów usługowych,
 - obiektów infrastruktury technicznej, obiektów komunikacji i transportu oraz zieleni uporządkowanej,
 - zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w formie lokali lub budynków towarzyszących zabudowie rzemieślniczej, służących właścicielom lub administratorom obiektów niemieszkalnych.
- 5) Tereny **zabudowy produkcyjnej**, oznaczone symbolem P.
- W ramach zabudowy przemysłowej dopuszcza się lokalizację:
- obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz oraz wszelkich obiektów usługowych,
 - obiektów infrastruktury technicznej, obiektów komunikacji i transportu oraz zieleni uporządkowanej.
- 6) Tereny **zabudowy usług sportu i rekreacji**, oznaczone symbolem US.
- W ramach zabudowy usług sportu i rekreacji dopuszcza się lokalizację:
- wszelkiej zabudowy związanej z obsługą funkcji sportu i rekreacji, w tym także usług kultury, oświaty, hotelarstwa i zdrowia,
 - obiektów infrastruktury technicznej, obiektów komunikacji i transportu oraz zieleni uporządkowanej,
 - innych nieuciążliwych obiektów usługowych wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 7) Tereny **ogrodów działkowych**, oznaczone symbolem ZD.
- Na terenach ogrodów działkowych dopuszcza się lokalizację:
- zabudowy działkowej,
 - obiektów usług sportu i rekreacji,
 - obiektów infrastruktury technicznej, obiektów komunikacji i transportu oraz zieleni uporządkowanej.
- 8) Tereny **infrastruktury**, oznaczone symbolem N.
- Na terenach infrastruktury dopuszcza się lokalizację:

- obiektów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą i gaz, a także w zakresie gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami,
- obiektów komunikacji i transportu oraz zieleni uporządkowanej.

1.2. Wskaźniki zagospodarowania terenów rozwoju zabudowy

Dla terenów przeznaczonych pod poszczególne funkcje związane z rozwojem zabudowy wskazuje się sugerowane graniczne wskaźniki i standardy dotyczące sposobu ich zagospodarowania. Poszczególne kategorie terenów oznaczone są zgodnie z zasadą określoną we wstępie rozdziału.

1) Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)**, sugeruje się następujące standardy:

- zabudowa wolnostojąca, szeregowa, bliźniacza i grupowa,
- wysokość zabudowy maksymalnie 12 m – do 3 kondygnacji,
- zabudowa o gabarytach wykraczających poza wyznaczone jest dopuszczalna wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2) Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)**, sugeruje się następujące standardy:

- wysokość zabudowy minimalnie 11 m i maksymalnie 25 m,
- zabudowa o gabarytach wykraczających poza wyznaczone jest dopuszczalna wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3) Dla terenów **zabudowy usługowej (U)**, sugeruje się następujące standardy:

- wysokość zabudowy maksymalnie
 - 12 m dla terenów w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz zabudowy rzemieślniczej (UR),
 - 25 m dla terenów w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) oraz zabudowy produkcyjnej (P),
 - 12 m dla terenów nie sąsiadujących z wyżej wymienionymi kategoriami terenów,
- zabudowa o gabarytach wykraczających poza wyznaczone oraz w przypadku jednoczesnego sąsiedztwa z terenami o odmiennych sugerowanych parametrach wysokości jest dopuszczalna wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4) Dla terenów **zabudowy rzemieślniczej (UR)**, sugeruje się następujące standardy:

- wysokość zabudowy maksymalnie 12 m,
- zabudowa o gabarytach wykraczających poza wyznaczone jest dopuszczalna wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5) Dla terenów **zabudowy produkcyjnej (P)**, sugeruje się następujące standardy:

- wysokość zabudowy maksymalnie 25 m (nie dotyczy masztów i kominów),
- zabudowa o gabarytach wykraczających poza wyznaczone jest dopuszczalna wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- obowiązek lokowania bufora w postaci zieleni izolacyjnej wysokiej i średniej o szerokości minimalnie 15 m na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej (MN, MW).
- 6) Dla terenów **zabudowy usług sportu i rekreacji (US)**, sugeruje się następujące standardy:
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
 - zabudowa o gabarytach wykraczających poza wyznaczone jest dopuszczalna wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 7) Dla terenów **ogrodów działkowych (ZD)**, sugeruje się następujące standardy:
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%,
 - wysokość zabudowy maksymalnie 5 m, maksymalnie 1 kondygnacja,
 - zabudowa o gabarytach wykraczających poza wyznaczone jest dopuszczalna wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- 8) Dla terenów **infrastruktury (N)**, sugeruje się następujące standardy:
- wysokość zabudowy maksymalnie 12 m (nie dotyczy masztów i kominów),
 - zabudowa o gabarytach wykraczających poza wyznaczone jest dopuszczalna wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1.3. Tereny o ograniczonej zabudowie oraz wyłączone z zabudowy

Do terenów o ograniczonej zabudowie oraz wyłączonych z zabudowy, zlokalizowanych w granicach miasta Kostrzyn nad Odrą, należą poniższe kategorie (oznaczone zgodnie z zasadą określoną we wstępie rozdziału):

1) Tereny **lasów** – oznaczone symbolem ZL.

Na terenach lasów dopuszcza się:

- lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, obiektów komunikacji i transportu, obiektów ochrony przeciwpowodziowej, zbiorników wodnych, obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej oraz zieleni uporządkowanej,
- lokalizację obiektów usług sportu i rekreacji wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- przebudowę, odbudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków bez możliwości zmiany ich funkcji oraz w granicach dotychczas zabudowanych działek ewidencyjnych według podziału z dnia wejścia w życie niniejszego Studium.

2) Tereny **rolnicze** – oznaczone symbolem R.

Na terenach rolniczych dopuszcza się lokalizację:

- obiektów infrastruktury technicznej, obiektów komunikacji i transportu, obiektów związanych z regulacją rzeki i ochrony przeciwpowodziowej, zbiorników wodnych oraz zieleni uporządkowanej.

3) Tereny **zieleni uporządkowanej** – oznaczone symbolem ZP.

Na terenach zieleni uporządkowanej dopuszcza się lokalizację:

- obiektów małej architektury związanej z funkcją terenu,
- zabudowy usług nieuciążliwych wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- obiektów infrastruktury technicznej, obiektów komunikacji i transportu, obiektów ochrony przeciwpowodziowej, a także zbiorników wodnych.

4) Tereny **cmentarzy** – oznaczone symbolem ZC.

Na terenach cmentarzy dopuszcza się lokalizację:

- obiektów związanych z funkcją terenu (np. kaplic),
- obiektów małej architektury,
- obiektów infrastruktury technicznej, obiektów komunikacji i transportu oraz zieleni uporządkowanej.

5) Tereny **wód powierzchniowych** (płynących lub stojących) – oznaczone symbolem WS.

Na terenach wód powierzchniowych dopuszcza się lokalizację:

- obiektów związanych z regulacją rzek oraz ochroną przeciwpowodziową,
- obiektów usług sportu i rekreacji,
- obiektów infrastruktury technicznej, obiektów komunikacji i transportu oraz zieleni uporządkowanej.

1.4. Tereny kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej

W związku z uwarunkowaniami przyrodniczymi i antropogenicznymi, miasto Kostrzyn nad Odrą nie posiada predyspozycji do rozwoju funkcji rolniczych. Rozwój funkcji pozarolniczych systematycznie prowadzi do marginalizacji i zaniku tej gałęzi gospodarki w granicach miasta. Terenami gdzie planuje się prowadzenie ekstensywnego rolnictwa, z uwagi na brak możliwości wprowadzenia innej funkcji lub uwarunkowania przyrodnicze są łąki i pastwiska położone w strefach nadrzecznych, podmokłych i narażonych na zalanie.

1.5. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Wszystkie tereny zamknięte zlokalizowane w granicach miasta przedstawione zostały na załączniku graficznym nr 1 (*Kierunki kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej*). Wszystkie tereny z tej kategorii są własnością Polskich Kolei Państwowych S.A. Posiadają one status terenów zamkniętych na podstawie decyzji Ministra Infrastruktury. Dla powyższych terenów nie wyznaczono stref ochronnych.

Terenami zamkniętymi są następujące działki o łącznej powierzchni 94,4671 ha:

- obręb: Kostrzyn 1 – dz. nr 725/1 o pow. 1,7152 ha,
- obręb: Kostrzyn 1 – dz. nr 829/6 o pow. 27,3980 ha,
- obręb: Kostrzyn 1 – dz. nr 2 o pow. 13,7735 ha,
- obręb: Kostrzyn 4 – dz. nr 59/2 o pow. 31,5362 ha,
- obręb: Kostrzyn 4 – dz. nr 63 o pow. 4,0009 ha,
- obręb: Kostrzyn 5 – dz. nr 1 o pow. 0,0718 ha,
- obręb: Kostrzyn 5 – dz. nr 23 o pow. 2,4783 ha,
- obręb: Kostrzyn 6 – dz. nr 61 o pow. 2,8622 ha,

- obręb: Kostrzyn 6 – dz. nr 67 o pow. 0,2312 ha,
- obręb: Kostrzyn 6 – dz. nr 82 o pow. 2,7738 ha,
- obręb: Kostrzyn 7 – dz. nr 112 o pow. 6,3627 ha,
- obręb: Kostrzyn 7 – dz. nr 116 o pow. 1,2633 ha.

Zgodnie z *Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dla terenów zamkniętych nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2. Kierunki rozwoju infrastruktury

2.1. Kierunki rozwoju infrastruktury transportowej

Przewiduje się następujące kierunki rozwoju w zakresie infrastruktury transportowej:

1) W zakresie **transportu drogowego** przewiduje się:

- budowę dużej trasy obwodnicowej w porozumieniu ze stroną niemiecką (połączenie z niemieckim systemem drogowym), w celu alternatywnego połączenia dróg krajowych nr 22 i 31 oraz w celu skutecznej separacji ruchu tranzytowego i lokalnego:
 - zakłada się budowę obwodnicy po północnej stronie miasta w znacznym oddaleniu od istniejącej zabudowy
 - trasa ma początkowo przebiegać przez pas terenów leśnych i rolnych pomiędzy Szumiłowem i Drzewicami;
 - zakłada się przeprawę mostową (na południe od Szumiłowa) i przedłużenie trasy po stronie niemieckiej wzdłuż Odry, i dalej przez niemiecki system drogowy skierowanie ruchu na stronę polską (do drogi krajowej nr 22) przez planowany drugi nowy most na Odrze;
 - po stronie polskiej zakłada się trzy warianty włączenia obwodnicy w drogę krajową nr 31 (na odcinku od linii kolejowej w kierunku Szczecina):
 - wariant A – trasa ma biec prosto w kierunku północno-wschodnim, aż do drogi nr 31 w okolicach punktu zbiegu granic gmin Dębno i Witnica; opcja ta wykorzystuje przejście na wysoczyznę przez jeden z wąwozów położonych w krawędzi doliny; wariant dopuszcza przedłużenie obwodnicy poza terenem miasta;
 - wariant B – trasa ma skręcać w kierunku południowo-wschodnim, aż do projektowanego węzła na drodze nr 31 w okolicach Fortu Sarbinowskiego; opcja ta prowadzi drogę wzdłuż krawędzi doliny; wariant dopuszcza przedłużenie obwodnicy dalej w kierunku wschodnim, w tym także poza terenem miasta;
 - wariant C – trasa ma jeszcze bardziej skręcać w kierunku południowo-wschodnim, aż do istniejącego ronda na skrzyżowaniu ul. Północnej oraz drogi krajowej nr 31;
 - na całej dużej trasie obwodnicowej przewiduje się 3 bezkolizyjne węzły:
 - z drogą krajową nr 31,
 - z planowaną drogą do kompleksu nr 2 KSSSE,
 - z planowaną „trasą zachodnią”;
 - zakłada się brak połączenia w miejscu krzyżowania się przebiegu obwodnicy oraz ul. Szumiłowskiej (jedna z dróg będzie prowadzona na wiadukcie),

- przebieg trasy nie nawiązuje do żadnej istniejącej drogi, więc jej lokalizacja nie jest przesądzona; w związku z powyższym wyznaczono korytarz lokalizacyjny o szerokości ok. 400 m, w którym obowiązuje zakaz wprowadzania zabudowy;
- docelową realizację nowej przeprawy mostowej na rzece Odrze w ciągu planowanej dużej trasy obwodnicowej miasta;
- zwiększenie nośności istniejącego mostu granicznego oraz mostu na Warcie;
- modyfikację przebiegu małej trasy obwodnicowej w celu zmniejszenia krętości oraz połączenia z planowaną „trasą zachodnią” poprzez:
 - przeniesienie przebiegu z ulic Rzemieślniczej, Sosnowej i Asfaltowej na ul. Belgijską,
 - wybudowanie łącznika pomiędzy ulicami Belgijską i Cmentarną,
 - zmodernizowanie ul. Włoskiej na odcinku od ul. Belgijskiej do planowanej „trasy zachodniej”;
- budowę „trasy zachodniej” w celu usprawnienia obsługi terenów przemysłowych w zachodniej części miasta (aktualny układ ulic prowadzi licznymi zakrętami spowalniając ruch oraz zmniejszając bezpieczeństwo na skrzyżowaniach), odciążenia ul. Asfaltowej, a także w celu skutecznej separacji ruchu w strefie przemysłowej od ruchu na terenach mieszkaniowych (ul. Drzewicka), o następującym przebiegu:
 - począwszy od centrum miasta aż do ul. Olczaka trasa wykorzystuje ul. Fabryczną, a następnie zjazdem prowadzi na teren lagun w celu ominięcia ostrego zakrętu i terenów parkingowych w rejonie styku ulic Olczaka i Fabrycznej,
 - dalej trasa ma biec lagunami prosto pomiędzy terenami przemysłowymi,
 - następnie łagodnie włącza się w oś ulic Piaskowej i Kościelnej (za istniejącymi zabudowaniami osiedla Drzewice) i dalej aż do planowanego węzła na dużej trasie obwodnicowej;
- budowę drogi łączącej ul. Szumiłowską z terenami kompleksu nr 2 KSSSE, po śladzie istniejących dróg gruntowych;
- budowę drogi łączącej planowaną dużą trasę obwodnicową z terenami kompleksu nr 2 KSSSE;
- modernizację i utrzymanie wysokich standardów technicznych ulic miejskich;
- rozwój układu komunikacji kołowej wynikający z przyjętych kierunków rozwojowych miasta, zgodnie z następującym układem hierarchicznym ulic o zróżnicowanych rangach ważności (według znaczenia dla ruchu na terenie miasta):
 - a) drogi I rzędu (szlaki prowadzące ruch tranzytowy)
 - planowana duża trasa obwodnicowa (niezależnie od wariantu),
 - droga krajowa nr 31 (północny odcinek drogi do węzła z dużą trasą obwodnicową),
 - droga krajowa nr 22 (ul. Graniczna),
 - droga wojewódzka nr 132 na odcinku od granicy miasta i dalej ul. Północną do planowanego włączenia w dużą trasę obwodnicową,
 - b) drogi II rzędu (istotne szlaki spajające układ dróg I rzędu i stanowiące alternatywne szlaki tranzytowe)
 - droga krajowa nr 31 (ul. Sportowa, ul. Sikorskiego),
 - ul. Gorzowska,

- c) drogi III rzędu (istotne szlaki obsługujące wybrane fragmenty miasta)
- mała trasa obwodnicowa na odcinku ul. Północna – ul. Cmentarna,
 - zmodyfikowana mała trasa obwodnicowa (ul. Włoska, ul. Belgijska oraz jej przedłużenie w kierunku ul. Cmentarnej),
 - planowana „trasa zachodnia”,
 - ciąg ulic: Jagiellońska (fragment) – Orła Białego – Drzewicka – Mikołaja Reja – Szumiłowska – Kostrzyńska,
 - ciąg ulic: Kard. S. Wyszyńskiego – Osiedle Warniki, a także ulica bez nazwy z Osiedla Warniki do ul. Gorzowskiej,
 - ciąg ulic: Prosta – Aleja Milenijna,
 - planowana droga łącząca „trasę zachodnią” oraz ul. Szumiłowską z terenami kompleksu nr 2 KSSSE,
 - planowana droga łącząca dużą trasę obwodnicową z terenami kompleksu nr 2 KSSSE,
- d) drogi IV rzędu – pozostałe szlaki drogowe w granicach miasta.

2) W zakresie **transportu kolejowego** przewiduje się:

- rozwój kolejnictwa w zakresie przewozów pasażerskich i towarowych w oparciu o istniejący system szlaków,
- modernizację i utrzymanie wysokich standardów technicznych linii kolejowych,
- możliwość wyeliminowania kolizji szlaków kolejowych z szlakami drogowymi,
- możliwość obsługi kompleksów KSSSE systemem bocznic kolejowych wyprowadzonych z głównych szlaków kolejowych.

3) W zakresie **żeglugi śródlądowej** przewiduje się:

- reaktywowanie stałej żeglugi śródlądowej na rzece Warcie przy współpracy z portami we Frankfurcie nad Odrą oraz Gorzowie Wlkp.,
- rozwijanie turystycznej żeglugi pasażerskiej,
- rozwój transportu wodnego w przewozie towarowym dla obsługi sektora przemysłowego, w oparciu o istniejące oraz potencjalne obiekty infrastruktury żeglugowej.

4) W zakresie sieci **ścieżek rowerowych** przewiduje się:

- kontynuację realizacji systemu ścieżek rowerowych w oparciu o już istniejące odcinki,
- rozwój infrastruktury rowerowych szlaków o skali międzyregionalnej i międzynarodowej.

2.2. Kierunki rozwoju infrastruktury komunalnej

Ze względu na brak lub ograniczone możliwości precyzyjnego określenia przebiegu planowanych sieci infrastrukturalnych, dopuszcza się lokalizację liniowych i powierzchniowych obiektów infrastruktury komunalnej w każdej kategorii funkcjonalnej terenu na obszarze miasta Kostrzyn nad Odrą.

Przewiduje się utrzymanie i modernizację istniejących systemów infrastruktury komunalnej, a także ich rozbudowę, zwłaszcza na terenach rozwoju zabudowy. Na załączniku graficznym nr 2 (*Infrastruktura techniczna*) zostały przedstawione obszary szczególnie wymagające doinwestowania w zakresie budowy sieci infrastrukturalnych. Są to następujące obszary:

- A. istniejące tereny zabudowane oraz tereny rozwojowe na Osiedlu Drzewice (kanalizacja sanitarna i deszczowa),
- B. istniejące tereny zabudowane oraz tereny rozwojowe na Osiedlu Szumiłowo (kanalizacja sanitarna i deszczowa),
- C. istniejące tereny zabudowane oraz tereny rozwojowe na Osiedlu Warniki (kanalizacja sanitarna i deszczowa),
- D. tereny rozwojowe kompleksu nr 2 KSSSE (kanalizacja sanitarna i deszczowa, sieć wodociągowa, sieć gazowa),
- E. tereny rozwojowe we wschodniej części miasta – tereny powojenne (kanalizacja sanitarna i deszczowa, sieć wodociągowa, sieć gazowa),
- F. istniejące tereny zabudowane oraz tereny rozwojowe w rejonie Starego Miasta, (kanalizacja sanitarna i deszczowa, sieć wodociągowa, sieć gazowa).

Przewiduje się następujące kierunki rozwoju w zakresie poszczególnych gałęzi infrastruktury komunalnej:

1) W zakresie **zaopatrzenia w wodę** przewiduje się:

- utrzymanie i modernizację istniejących ujęć wody i urządzeń technologicznych,
- dalszą rozbudowę systemu w oparciu o programy rozwoju systemu.

2) W zakresie **gospodarki ściekami** przewiduje się:

- utrzymanie i modernizację istniejącego systemu kanalizacji, z założeniem sukcesywnego wprowadzania rozdzielczego systemu na etapie realizacji nowych odcinków kanalizacji oraz wymiany istniejących,
- dalszą rozbudowę systemu kanalizacji, szczególnie w zakresie obsługi terenów Szumiłowa, Warnik i Drzewic oraz północno-zachodniej dzielnicy przemysłowej (kompleksu nr 2 KSSSE) – w oparciu o programy rozwoju systemu.

3) W zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą** przewiduje się:

- utrzymanie i dalszą modernizację istniejących systemów ciepłowniczych ogrzewania zdalczego,
- dostosowanie pozostałych źródeł ciepła do wymogów normatywnych w zakresie ochrony środowiska, zalecając do tego celu wykorzystanie energii gazowej, elektrycznej lub ze źródeł odnawialnych, jako alternatywnych systemów dla obsługi budownictwa jednorodzinnego, a także części budownictwa wielorodzinnego,

- podniesienie efektywności wykorzystania systemów ogrzewania zdalczego oraz indywidualnego – poprzez m.in. zwiększenie izolacyjności cieplnej obiektów budowlanych, oraz wymianę lub uszczelnianie stolarki okiennej.

4) W zakresie **zaopatrzenia w gaz** przewiduje się:

- utrzymanie i modernizację istniejących systemów gazowniczych,
- dalszą rozbudowę systemu zaopatrzenia w gaz w oparciu o programy rozwoju systemu,
- budowę tranzytowego gazociągu wysokiego ciśnienia wraz z towarzyszącymi urządzeniami technologicznymi, połączonego ze stroną niemiecką, w celu zasilania regionalnej i krajowej sieci gazowej (inwestycja o charakterze ponadlokalnym), a także pośrednio zwiększenie zaopatrzenia terenu miasta, zwłaszcza rozwijającego się sektora przemysłowego;
orientacyjny przebieg gazociągu został przedstawiony na załączniku graficznym nr 2 (*Infrastruktura techniczna*);
koncepcja budowy gazociągu zakłada dwie opcje włączenia w istniejący system:
 - a) poprowadzenie do stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia w Warnikach,
 - b) poprowadzenie do nowej stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia na terenie miasta lub poza jego granicami, z dopuszczeniem likwidacji stacji w Warnikach;
- budowę przyłącza gazowego średniego ciśnienia z sieci położonej w rejonie ul. Ks. F. Skałby wraz z towarzyszącymi urządzeniami technologicznymi, w celu zapewnienia zaopatrzenia planowanej inwestycji w rejonie oczyszczalni ścieków – zakład produkcji bioetanolu;
dopuszcza się podłączenie zakładu do planowanego tranzytowego gazociągu, poprzez budowę stacji redukcyjno-pomiarowej zlokalizowaną w pobliżu zakładu;
orientacyjny przebieg przyłącza został przedstawiony na załączniku graficznym nr 2 (*Infrastruktura techniczna*).

5) W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** przewiduje się:

- utrzymanie i modernizację istniejącego systemu elektroenergetycznego,
- wybudowanie dodatkowej linii wysokiego napięcia 110 kV z kierunku Gorzowa Wlkp. z GPZ w Witnicy (110/15 kV), zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 2 (*Infrastruktura techniczna*),
- wybudowanie dwóch nowych głównych punktów zasilania (GPZ), zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 2 (*Infrastruktura techniczna*),
- dążenie do sukcesywnego zastępowania istniejących napowietrznych linii 15 kV i 110 kV liniami kablowymi, szczególnie w przestrzeniach zurbanizowanych oraz przewidzianych do urbanizacji,
- zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

6) W zakresie **gospodarki odpadami** przewiduje się:

- rozwój systemu gospodarowania odpadami w oparciu o Zakład Utylizacji Odpadów w Długoszynie (gmina Sulęcín),
- pełna realizacja celów Celowego Związku Gmin CZG-12,
- likwidacja „dzikich wysypisk”,
- zwiększenie udziału odpadów segregowanych w ogólnej ilości odprowadzanych odpadów.

7) W zakresie **infrastruktury przeciwpowodziowej** przewiduje się:

- przebudowę istniejących wałów przeciwpowodziowych oraz budowę nowych – zgodnie z opracowaną koncepcją programową „Ochrona miasta Kostrzyna przed powodzią”, przewidującą podział całego systemu obwałowań o łącznej długości 4730 m na 8 odcinków.

3. Kierunki ochrony środowiska i przyrody

3.1. Ogólne kierunki ochrony środowiska i przyrody

W zakresie ochrony środowiska i przyrody na terenie Kostrzyna nad Odrą wskazuje się na następujące działania:

- stosowanie się do zasady zrównoważonego rozwoju w kształtowaniu obszarów zabudowanych oraz terenów otwartych,
- zachowanie szczególnej ostrożności w procesie planistycznym na terenach objętych powierzchniowymi formami ochrony przyrody,
- ograniczenie lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- odstąpienie od lokowania zabudowy mieszkaniowej, letniskowej i rezydencjonalnej w bezpośrednim sąsiedztwie zbiorników i cieków wodnych, zwłaszcza w drodze jednostkowych decyzji warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- maksymalna możliwa ochrona naturalności koryt i dolin rzecznych,
- dopuszczenie umiarkowanych zalesień,
- maksymalne ograniczenie usuwania zadrzewień śródpolnych, nadwodnych oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
- utrzymanie i rozwój obszarów zieleni miejskiej,
- zabezpieczenie przed degradacją i zaśmiecaniem terenów otwartych oraz likwidacja dzikich wysypisk śmieci,
- zapewnienie sprawnego systemu gospodarki odpadami w celu uniknięcia powstawania nielegalnych wysypisk śmieci, zwłaszcza w rejonach leśnych i nadrzecznych,
- pełne uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej poprzez rozbudowę i modernizację infrastruktury kanalizacyjnej,
- dążenie do poprawy jakości powietrza atmosferycznego, m.in. poprzez modernizację systemów grzewczych i stosowanie czystszych paliw.

3.2. Kierunki ochrony obszarów chronionych

Dla poszczególnych form ochrony przyrody w granicach Kostrzyna nad Odrą obowiązują poniższe ustalenia.

1) W granicach **Parku Narodowego „Ujście Warty”** zabrania się:

- budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom parku narodowego,
- rybactwa, z wyjątkiem obszarów ustalonych w planie ochrony albo w zadaniach ochronnych,

- chwytania lub zabijania dziko występujących zwierząt, zbierania lub niszczenia jaj, postaci młodocianych i form rozwojowych zwierząt, umyślnego płoszenia zwierząt kręgowych, zbierania poroży, niszczenia nor, gniazd, legowisk i innych schronień zwierząt oraz ich miejsc rozrodu,
- polowania, z wyjątkiem obszarów wyznaczonych w planie ochrony,
- pozyskiwania, niszczenia lub umyślnego uszkodzania roślin oraz grzybów,
- użytkowania, niszczenia, umyślnego uszkodzania, zanieczyszczania i dokonywania zmian obiektów przyrodniczych, obszarów oraz zasobów, tworów i składników przyrody,
- zmiany stosunków wodnych, regulacji rzek i potoków, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
- pozyskiwania skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, minerałów i bursztynu,
- niszczenia gleby lub zmiany przeznaczenia i użytkowania gruntów,
- palenia ognisk i wyrobów tytoniowych oraz używania źródeł światła o otwartym płomieniu, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych przez dyrektora parku narodowego,
- prowadzenia działalności wytwórczej, handlowej i rolniczej, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych w planie ochrony,
- stosowania chemicznych i biologicznych środków ochrony roślin i nawozów;
- zbioru dziko występujących roślin i grzybów oraz ich części, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych przez dyrektora parku narodowego,
- amatorskiego połowu ryb, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych w planie ochrony lub zadaniach ochronnych;
- ruchu pieszego, rowerowego i jazdy konnej wierzchem, z wyjątkiem szlaków wyznaczonych przez dyrektora parku narodowego,
- wprowadzania psów na obszary objęte ochroną ścisłą i czynną, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych w planie ochrony oraz psów pasterskich wprowadzanych na obszary objęte ochroną czynną, na których plan ochrony albo zadania ochronne dopuszczają wypas,
- eksploracji zbiorników wodnych, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych przez dyrektora parku narodowego,
- ruchu pojazdów poza drogami publicznymi oraz poza drogami położonymi na nieruchomościach będących w trwałym zarządzie parku narodowego, wskazanymi przez dyrektora parku narodowego,
- umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków niezwiązanych z ochroną przyrody, udostępnianiem parku albo rezerwatu przyrody, edukacją ekologiczną, z wyjątkiem znaków drogowych i innych znaków związanych z ochroną bezpieczeństwa i porządku powszechnego,
- zakłócania ciszy,
- używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego, uprawiania sportów wodnych i motorowych, pływania i żeglowania, z wyjątkiem akwenów lub szlaków wyznaczonych przez dyrektora parku narodowego,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- biwakowania, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych przez dyrektora parku narodowego,
- prowadzenia badań naukowych w parku narodowym bez zgody dyrektora parku,
- wprowadzania gatunków roślin, zwierząt lub grzybów, bez zgody ministra właściwego do spraw środowiska
- wprowadzania organizmów genetycznie zmodyfikowanych,
- organizacji imprez rekreacyjno-sportowych bez zgody dyrektora parku narodowego.

Zakazy powyższe nie dotyczą:

- wykonywania zadań wynikających z planu ochrony lub zadań ochronnych,
- likwidacji nagłych zagrożeń oraz wykonywania czynności nieuwjętych w planie ochrony lub zadaniach ochronnych, za zgodą organu ustanawiającego plan ochrony lub zadania ochronne,
- prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym,
- wykonywania zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
- obszarów objętych ochroną krajobrazową w trakcie ich gospodarczego wykorzystywania przez jednostki organizacyjne, osoby prawne lub fizyczne oraz wykonywania prawa własności, zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego.

Minister właściwy do spraw środowiska może zezwolić na odstępstwa od powyższych zakazów, jeżeli jest to uzasadnione potrzebą ochrony przyrody, wykonywaniem badań naukowych, celami edukacyjnymi, kulturowymi, turystycznymi, rekreacyjnymi i sportowymi, celami kultu religijnego lub realizacją inwestycji liniowych celu publicznego w przypadku braku rozwiązań alternatywnych, pod warunkiem przeprowadzenia przez inwestora działań kompensujących utratę wartości przyrodniczych danego obszaru.

2) W granicach Parku Krajobrazowego „Ujście Warty” zabrania się:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – *Prawo ochrony środowiska* (Dz.U. Nr 62, poz. 627, ze zmianami); zakaz niniejszy nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę parku krajobrazowego,
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej,
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej,
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od krawędzi brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego,

- likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
- prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową,
- utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych,
- organizowania rajdów motorowych i samochodowych,
- używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych; zakaz niniejszy nie dotyczy statków jednostek ratowniczych, jednostek organizacyjnych właściciela wód lub urządzeń wodnych zlokalizowanych na wodach, inspektorów żeglugi śródlądowej, Państwowej i Społecznej Straży Rybackiej, promów w ciągu dróg publicznych, prowadzenia racjonalnej gospodarki rybackiej oraz wykonywania zadań z zakresu ochrony przyrody przez Służbę Parku Krajobrazowego.

Zakazy powyższe nie dotyczą:

- wykonywania zadań wynikających z planu ochrony,
- wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa,
- prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym,
- realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

3) W granicach **obszaru Natura 2000** ustala się:

Aby zachować dziedzictwo przyrodnicze w nienaruszonym stanie należy koordynować działania w porozumieniu z Wojewodą lub Ministrem właściwym ds. ochrony środowiska. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzyskania pozwolenia. Ponadto zabrania się niszczenia, płoszenia, hałasowania chwytania czy zabijania zwierząt oraz ich siedlisk. Zakazane jest również niszczenie nor, legowisk, gniazd i wybieranie z nich jaj. Samowolne przekształcanie siedlisk podlega karze grzywny.

Zgodnie z Art. 30 pkt. 1 *Ustawy o ochronie przyrody* plany ochrony ustanowione dla parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego oraz plan urządzenia lasu powinny być zgodne z planem ochrony ustanowionym dla obszaru Natura 2000. Należy zauważyć, iż większość zakazów obowiązujących na terenach chronionych innych niż Natura 2000, ma zastosowanie w obszarach Natura 2000.

4. Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

4.1. Strefy ochrony konserwatorskiej

Dla właściwej ochrony dziedzictwa kultury wyznacza się, w granicach Kostrzyna nad Odrą, strefy ochrony konserwatorskiej.

Strefy ochrony konserwatorskiej obszarów i obiektów zabytkowych:

- 1) strefa „A” – strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmuje obszar uznany za materialne świadectwo historyczne, na którym dawny układ przestrzenny lub jego elementy zachowały się w stanie nienaruszonym lub nieznacznie zniekształconym; w strefie tej zakłada się pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad wszelką działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową,

- 2) strefa „B” – strefa ochrony konserwatorskiej (pośredniej), stanowi obszar obejmujący czytelne lecz nie dominujące historyczne zagospodarowanie, charakterystyczne w skali lokalnej; częściowo wypełniony oryginalną lub przekształconą zabudową historyczną z możliwymi ubytkami lub uzupełnieniami nową zabudową,
- 3) strefa „K” – strefa ochrony krajobrazu kulturowego obejmuje krajobraz integralnie związany z zespołem zabytkowym lub obszary ukształtowane w wyniku działalności ludzkiej – parki, cmentarze, aleje; tereny te mogą stanowić również integralną część obszarów chronionych strefą „A” lub „B”, jako rodzaj zabezpieczenia i ekspozycji form tradycyjnych,
- 4) strefa „E” – strefa ochrony ekspozycji obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów, dominant zabytkowego układu oraz obiektów o szczególnych wartościach krajobrazowych.

Strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:

- 1) strefa „W I” – strefa pełnej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wykluczającej wszelką działalność inwestycyjną i inną; obejmuje ona stanowiska wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji służby ochrony zabytków,
- 2) strefa „W II” – strefa częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami; obejmuje ona stanowiska ujęte w ewidencji służby ochrony zabytków,
- 3) strefa „W III” – strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych; obejmuje ona stanowiska ujęte w ewidencji służby ochrony zabytków.

Dopuszcza się zmianę granic stref ochrony konserwatorskiej na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po uprzednim uzgodnieniu zmiany z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Szczegółowe informacje o dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zakres przestrzenny oraz rygory obowiązujące w poszczególnych strefach zostały przedstawione w załączniku tekstowym nr 5a (*Studium krajobrazu kulturowego*) oraz przedstawione na załączniku graficznym nr 5b (*Strefy ochrony konserwatorskiej*).

4.2. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

W granicach miasta Kostrzyn nad Odrą nie występują pomniki zagłady w rozumieniu *Ustawy z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady* (Dz.U. Nr 41 z 1999 r., poz. 412 ze zmianami).

5. Kierunki realizacji inwestycji celu publicznego

5.1. Obszary realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą nie wyznacza się obszarów pod konkretne inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, za wyjątkiem obszarów szczególnie wymagających doinwestowania w zakresie budowy sieci infrastrukturalnych oznaczonych na załączniku nr 2 (*Infrastruktura techniczna*).

Dopuszcza się lokalizację w granicach miasta wszelkich inwestycji stanowiących cel publiczny w zależności od zaistniałej sytuacji, w tym:

- wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne, budowa i utrzymywanie tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, części lotniczych lotnisk oraz służących do kierowania, kontroli, nadzoru i zabezpieczania ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
- wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie,
- budowę i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń,
- budowę i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania,
- budowę oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego,
- opiekę nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- ochronę Pomników Zagłady w rozumieniu przepisów o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady,
- budowę i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych,
- budowę i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich,
- poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie i składowanie kopalin stanowiących własność Skarbu Państwa,
- zakładanie i utrzymywanie cmentarzy,
- ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej,
- ochronę zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody,
- inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

5.2. Obszary realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym należą:

- budowa obwodnicy miasta Kostrzyn nad Odrą; planowany przebieg ewentualnych wariantów obwodnicy jest przedstawiony na załączniku graficznym nr 1 (*Kierunki kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej*); dla wariantu nr 1 na załączniku przedstawione zostały korytarze w których proponuje się lokalizację nitki obwodnicy oraz miejsca jej włączenia w lokalny system drogowy; dopuszcza się dowolny kształt i przebieg obwodnicy w wyznaczonych korytarzach,
- budowa mostu na rzece Odrze,
- rozbudowa sieci dróg komunikacji rowerowej o znaczeniu międzyregionalnym i międzynarodowym,
- rozwój ośrodka transportu multimodalnego w oparciu o węzeł kolejowy, port rzeczny oraz węzeł drogowy,
- budowa gazociągu wysokiego ciśnienia ze strony niemieckiej w celu połączenia z krajowym i regionalnym systemem zaopatrzenia w gaz.

6. Pozostałe obszary realizacji polityki przestrzennej

6.1. Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W granicach Kostrzyna nad Odrą wyznaczono następujące tereny, dla których należy obowiązkowo sporządzić plan miejscowy:

- tereny przeznaczone pod obiekty handlowe o powierzchni powyżej 2000 m² określone w paragrafie 6.3.,
- obszary przestrzeni publicznej określone w paragrafie 6.4.

Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawione zostały na załączniku graficznym nr 3 (*Analiza uwarunkowań planistycznych*).

Inne obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mogą być wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

6.2. Pozostałe obszary objęte zamierzeniami sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Obszary objęte zamierzeniami sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawione zostały na załączniku graficznym nr 3 (*Analiza uwarunkowań planistycznych*). Są to następujące obszary:

- tereny powojkowe położone na wschód od drogi krajowej nr 31 – rozległe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, usługi sportu i rekreacji oraz zieleń uporządkowaną,
- tereny położone na północny-wschód od Szumiłowa – przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,

- tereny położone w rejonie ulic Asfaltowej i Kościelnej – przeznaczone pod zabudowę usług rzemiosła oraz zabudowę mieszkaniową,
- tereny „lagun” na północ od istniejących zakładów przemysłu papierniczego wraz działkami inwestycyjnymi w pobliżu miejskiej oczyszczalni ścieków – przeznaczone pod zabudowę przemysłową,
- tereny położone pomiędzy Osiedlem Drzewice oraz linią kolejową nr 273 – przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
- tereny położone w rejonie ulic Orła Białego i Jana Pawła II – przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
- tereny położone na południe od ulic Gorzowskiej i Kard. S. Wyszyńskiego – przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę usług sportu i rekreacji,
- tereny położone w rejonie szpitala – przeznaczone głównie pod zieleni uporządkowaną,
- tereny położone pomiędzy linią kolejową nr 273, drogą krajową nr 31, ul. Narutowicza i cmentarzem komunalnym – przeznaczone pod zieleni uporządkowaną,
- tereny położone pomiędzy linią kolejową nr 273 i obszarem leśnym – przeznaczone pod zieleni leśną.

Ponadto na załączniku graficznym nr 3 (*Analiza uwarunkowań planistycznych*) wskazano obszary, które są objęte zamierzeniem zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Są to następujące obszary:

- tereny kompleksu nr 1 KSSSE, położone w rejonie ulic Przemysłowej, Włoskiej, Energetyków i Olczaka – przeznaczone pod zabudowę przemysłową,
- tereny kompleksu nr 2 KSSSE – przeznaczone pod zabudowę przemysłową,
- teren położony w rejonie ul. Ogrodowej i torów kolejowych – przeznaczony pod powiększenie cmentarza komunalnego.

6.3. Obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych

W studium wyznacza się tereny na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Tereny powyższe zostały przedstawione na załączniku graficznym nr 1 (*Kierunki kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej*) i należą do nich:

- rejon ul. Jana Pawła II w sąsiedztwie torów kolejowych,
- rejon skrzyżowania ul. Sportowej i ul. Prostej,
- rejon ul. Gorzowskiej na Osiedlu Warniki (dwa obszary),
- rejon skrzyżowania ul. Gorzowskiej i ul. Sikorskiego,
- rejon ul. Kard. S. Wyszyńskiego i ul. Gorzowskiej

6.4. Obszary przestrzeni publicznej

Do istniejących obszarów przestrzeni publicznej na terenie miasta należą poniższe tereny:

- teren Parku Miejskiego wraz z przyległym Placem Wojska Polskiego,
- teren w rejonie Kostrzyńskiego Centrum Kultury wraz z amfiteatrem i jeziorem,
- teren w rejonie stadionu Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji,

- teren w rejonie Centrum Spotkań Seniorów i Osób Niepełnosprawnych wraz z obiektami kąpieliska miejskiego.

Do potencjalnych i kształtujących się obszarów przestrzeni publicznej zaliczono teren Starego Miasta, objęty kompleksowym programem rewitalizacji.

6.5. Obszary wymagające scaleń i podziału nieruchomości

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości. Obszary takie mogą zostać wyznaczone w drodze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

6.6. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

W granicach Kostrzyna nad Odrą występują następujące tereny wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze:

- teren pomiędzy „Rzeczycką drogą” a torami kolejowymi w rejonie tzw. „Starej Leśniczówki” – przeznaczenie pod zalesienie (ZL),
- północna część Osiedla Szumiłowo – przeznaczenie pod mieszkalnictwo jednorodzinne (MN),
- rejon „lagun” przy oczyszczalni ścieków (rejon ul. Włoskiej) – przeznaczenie pod zabudowę przemysłową (P).

W granicach Kostrzyna nad Odrą występują następujące tereny wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne:

- teren pomiędzy ul. Narutowicza na północy, torami kolejowymi na zachodzie, ul. Sportową i terenem cmentarza komunalnego na południu – przeznaczenie pod zieleni uporządkowaną (ZP),
- teren biegnący pasem po wschodniej stronie ul. Sportowej (droga krajowa nr 31) od terenu strzelnicy na południu do granicy miasta na północy – przeznaczenie pod zieleni uporządkowaną (ZP),
- teren w rejonie szpitala przy ul. Narutowicza – przeznaczenie pod zieleni uporządkowaną (ZP),
- teren w rejonie ul. Szkolnej i ul. Cmentarnej – przeznaczenie pod usługi sportu i rekreacji (US),
- teren wzdłuż ul. Belgijskiej – przeznaczenie pod zieleni uporządkowaną (ZP).

6.7. Obszary narażone na ryzyko wystąpienia powodzi

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczono dwa poziomy zagrożenia wystąpieniem powodzi w granicach miasta Kostrzyn nad Odrą:

- obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią – woda 10% (dziesięciolecie),
- obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią – woda 1% (stulecie).

Granice obszarów wyznaczone zostały na załączniku graficznym nr 1 (*Kierunki kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej*). Powyższe granice mogą ulec weryfikacji na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zasady ochrony przeciwpowodziowej w granicach powyższych obszarów określa się na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

6.8. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Wybrane obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji w granicach Kostrzyna nad Odrą zostały przedstawione na poniższej rycinie:



Ryc.33. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji: a) i b) tereny w rejonie ulicy Sportowej i torów kolejowych, c) „składowisko” przy ul. Ogrodowej, d) tereny „lagun”, e) tereny Starego Miasta, b) tereny Fortu Sarbinowskiego

Do obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji zlokalizowanych w granicach Kostrzyna nad Odrą należą:

- teren poeksploatacyjny pomiędzy ul. Cmentarną i linią kolejową w kierunku Szczecina,
- teren poeksploatacyjny w rejonie Os. Kolejowego pomiędzy ul. Klonową i brzegiem kanału Stara Warta,
- teren pomiędzy ul. Sportową od zachodu, ul. Proszą od północy, ujęciem wody przy ul. Prostej od wschodu i torami kolejowymi od południa – atrakcyjny teren lokalizacyjny (centrum miasta), zajęty przez substandardową zabudowę przemysłowo-składową oraz zaniedbane tereny kolejowe i dzikie wysypiska śmieci,
- teren pomiędzy ul. Ogrodową, ul. Sportową i cmentarzem komunalnym – obszar składowania gruzu i nielegalnego wywożenia śmieci,
- teren tzw. „lagun” w rejonie ul. Fabrycznej, ul. Olczaka i oczyszczalni ścieków – obszar wieloletniego składowania odpadów poprodukcyjnych z zakładów papierniczych (obszar w trakcie rekultywacji w kierunku leśnym),
- teren Starego Miasta – teren ruin miasta-twierdzy, wymagający odbudowy oraz rewitalizacji,
- teren fortu Sarbinowskiego – zaniedbany obszar atrakcyjnych turystycznie pozostałości fortyfikacji murowanych.

SPIS RYCIN

Ryc.1.	Struktura Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą	8
Ryc.2.	Sąsiedztwo terytorialne Kostrzyna nad Odrą	10
Ryc.3.	Położenie Kostrzyna nad Odrą na tle województwa lubuskiego	11
Ryc.4.	Położenie Kostrzyna nad Odrą na transgranicznym tle regionalnym	12
Ryc.5.	Ważniejsze etapy rozwoju przestrzennego Kostrzyna nad Odrą	16
Ryc.6.	Pozostałości fortyfikacji na terenie Starego Miasta	17
Ryc.7.	Pozostałości Fortu Sarbinowskiego	17
Ryc.8.	Komputerowa wizualizacja Starego Miasta	18
Ryc.9.	Formy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w Kostrzynie nad Odrą	22
Ryc.10.	Formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Kostrzynie nad Odrą	22
Ryc.11.	Odłogowane grunty rolne w rejonie Drzewic	25
Ryc.12.	Obiekty zakładu produkcyjnego Arctic Paper S.A.	27
Ryc.13.	Podstrefy Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej	27
Ryc.14.	Wybrane obiekty przemysłowe na obszarze kostrzyńskiej podstrefy KSSSE	29
Ryc.15.	Wybrane obiekty przemysłowe w Kostrzynie nad Odrą poza obszarem podstrefy KSSSE	32
Ryc.16.	Wybrane obiekty i tereny usługowe w rejonie Starego Miasta	33
Ryc.17.	Wybrane obiekty i tereny usługowe w rejonie śródmiejskim Kostrzyna nad Odrą	34
Ryc.18.	Wybrane obiekty i tereny rekreacyjno-wypoczynkowe w Kostrzynie nad Odrą	36
Ryc.19.	Ważne elementy infrastruktury drogowej w Kostrzynie nad Odrą	40
Ryc.20.	Wybrane tereny i obiekty kolejowe w Kostrzynie nad Odrą	43
Ryc.21.	Wybrane tereny infrastruktury transportu wodnego w Kostrzynie nad Odrą	44
Ryc.22.	Wybrane ścieżki pieszo-rowerowe w Kostrzynie nad Odrą	45
Ryc.23.	Ujęcia wód podziemnych w Kostrzynie nad Odrą	47
Ryc.24.	Wybrane obiekty systemu kanalizacji w Kostrzynie nad Odrą	48
Ryc.25.	Formy składowania odpadów na terenie Kostrzyna nad Odrą	49
Ryc.26.	Główny punkt zasilania w Kostrzynie nad Odrą	50
Ryc.27.	Wybrane obiekty infrastruktury ciepłowniczej w Kostrzynie nad Odrą	51
Ryc.28.	Wybrane stacje redukcyjne sieci gazowniczej w Kostrzynie nad Odrą	52
Ryc.29.	Wybrane placówki oświatowe w Kostrzynie nad Odrą	55
Ryc.30.	Wybrane Placówki opieki zdrowotnej w Kostrzynie nad Odrą	57
Ryc.31.	Kościoły rzymskokatolickie w Kostrzynie nad Odrą	59
Ryc.32.	Pokrycie Kostrzyna nad Odrą miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	74
Ryc.33.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji	96

SPIS TABEL

Tab.1.	Struktura użytkowania terenu w Kostrzynie nad Odrą	19
Tab.2.	Struktura własnościowa gruntów w Kostrzynie nad Odrą	20
Tab.3.	Zasoby mieszkaniowe w Kostrzynie nad Odrą w latach 1998 – 2007.....	23
Tab.4.	Wypożyczenie mieszkań w poszczególne instalacje w Kostrzynie nad Odrą.....	23
Tab.5.	Budynki mieszkalne i mieszkania oddane do użytku w Kostrzynie nad Odrą w latach 1997 – 2006.....	23
Tab.6.	Pozwolenia na budowę domków jednorodzinnych wydane w powiecie gorzowskim i w gminie Kostrzyn nad Odrą w latach 1999 – 2007.....	24
Tab.7.	Wielkości charakteryzujące kostrzyńską podstrefę KSSSE.....	28
Tab.8.	Charakterystyka inwestorów w kostrzyńskiej podstrefie KSSSE, którzy otrzymali zezwoleń i podjęli działalność lub są w trakcie procesu inwestycyjnego	30
Tab.9.	Obiekty infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej w Kostrzynie nad Odrą	37
Tab.10.	Obiekty bazy żywieniowej w Kostrzynie nad	38
Tab.11.	Ulice miejskie – drogi publiczne gminne na terenie Kostrzyna nad Odrą	41
Tab.12.	Ulice miejskie – drogi wewnętrzne gminne na terenie Kostrzyna nad Odrą	41
Tab.13.	Placówki szkolnictwa przedszkolnego w Kostrzynie nad Odrą.....	54
Tab.14.	Placówki szkolnictwa podstawowego i gimnazjalnego w Kostrzynie nad Odrą	54
Tab.15.	Placówki szkolnictwa średniego w Kostrzynie nad Odrą	55
Tab.16.	Rozmieszczenie ludności w Kostrzynie nad Odrą według zaproponowanego podziału na sektory.....	61
Tab.17.	Ruch naturalny ludności miasta Kostrzyn nad Odrą w latach 1991 – 2008.....	63
Tab.18.	Małżeństwa w Kostrzynie nad Odrą w latach 1991 – 2007	64
Tab.19.	Zmiany liczby mieszkańców w latach 1991 – 2008 oraz elementy przyrostu rzeczywistego w latach 1992 – 2008 w Kostrzynie nad Odrą	64
Tab.20.	Współczynnik feminizacji w Kostrzynie nad Odrą w latach 1991 – 2008	65
Tab.21.	Struktura wiekowa ludności w Kostrzynie nad Odrą według grupowania ekonomicznego	66
Tab.22.	Liczba bezrobotnych w Kostrzynie nad Odrą w latach 1998 – 2008.....	66
Tab.23.	Struktura bezrobotnych w Kostrzynie nad Odrą według wieku.....	67
Tab.24.	Struktura bezrobotnych w Kostrzynie nad Odrą według wykształcenia.....	67
Tab.25.	Struktura bezrobotnych w Kostrzynie nad Odrą według stażu pracy	67
Tab.26.	Liczba podmiotów gospodarczych w Kostrzynie nad Odrą w latach 1999 – 2008	68
Tab.27.	Struktura branżowa podmiotów gospodarczych w Kostrzynie nad Odrą według liczebności branż	69
Tab.28.	Dochody budżetu miasta Kostrzyn nad Odrą w latach 1991 – 2008	70
Tab.29.	Wydatki budżetu miasta Kostrzyn nad Odrą w latach 1991 – 2008	70
Tab.30.	Bilans wydatków i dochodów budżetu miasta Kostrzyn nad Odrą w latach 1991 – 2008.....	71
Tab.31.	Charakterystyka planów zagospodarowania przestrzennego w Kostrzynie nad Odrą.....	75

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW TEKSTOWYCH I GRAFICZNYCH

- Załącznik nr 1 – Kierunki kształtowania struktura funkcjonalno-przestrzennej (*graficzny*)
- Załącznik nr 2 – Infrastruktura techniczna (*graficzny*)
- Załącznik nr 3 – Analiza uwarunkowań planistycznych (*graficzny*)
- Załącznik nr 4a – Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe (*tekstowy*)
- Załącznik nr 4b – Uwarunkowania naturalne i antropogeniczne (*graficzny*)
- Załącznik nr 4c – Obszary i obiekty chronione (*graficzny*)
- Załącznik nr 5a – Studium krajobrazu kulturowego (*tekstowy*)
- Załącznik nr 5b – Strefy ochrony konserwatorskiej (*graficzny*)