

**UCHWAŁA NR IV/27/11
RADY MIASTA KOSTRZYN NAD ODRA**

z dnia 10 lutego 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów ograniczonych ulicami
Orła Białego, Jagiellońską i Jana Pawła II w Kostrzynie nad Odrą**

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

Dział I

Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów ograniczonych ulicami: Orła Białego, Jagiellońską i Jana Pawła II o powierzchni ca 15 ha, zwanego dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1 : 1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.
- 3) załącznik nr 3 – wykaz rozstrzygnięć dotyczących sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu;

3. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałą Nr XXIX/227/09 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 12 lutego 2009 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów ograniczonych ulicami: Orła Białego, Jagiellońską i Jana Pawła II.

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

- 1) plan – należy przez to rozumieć tekst niniejszej uchwały i rysunek planu;
- 2) rysunek planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawierający obowiązujące i informacyjne oznaczenia graficzne;
- 3) teren - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem literowym lub literowo – cyfrowym;
- 4) podstawowe przeznaczenie terenu - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako przeważające na danym terenie, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami prawa;
- 5) dopuszczone przeznaczenie terenu - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który dopuszczony został na danym terenie jako uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenu , na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, zawartych w Dziale III;
- 6) powierzchnia zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wszystkich budynków i obiektów kubaturowych istniejących i projektowanych, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczoną przez rzuty poziome budynków mierzone po obrysie zewnętrznym kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej, w przypadku gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej; do powierzchni zabudowy zalicza się również prześwity, przejścia, schody, za wyjątkiem schodów terenowych oraz rampy; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie występujących ponad powierzchnię terenu, ani powierzchni elementów drugorzędnych, np. daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

- 7) powierzchnia utwardzona – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu nie będącą powierzchnią zabudowy, ani powierzchnią biologicznie czynną;
- 8) wskaźnik powierzchni zabudowanej. - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na działce lub terenie, do powierzchni objętej projektem zagospodarowania działki lub terenu;
- 9) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy, wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami, związanymi z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 - tekst jednolity ze zm.), ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 - tekst jednolity ze zm.), rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826);
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden nadziemny element budynku za wyjątkiem gzymsów, okapów, balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i pochylni oraz elementów odwodnienia;
- 11) obowiązująca linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której winno być usytuowane co najmniej 60 % zewnętrznej ściany budynku i której nie może przekroczyć żaden nadziemny element budynku za wyjątkiem gzymsów, okapów, balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i pochylni oraz elementów odwodnienia;
- 12) dominanta architektoniczna - należy przez to rozumieć element kompozycji urbanistycznej w postaci wyeksponowanego w przestrzeni obiektu budowlanego lub jego części, stanowiący punkt orientacyjny w przestrzeni miejskiej;
- 13) nośnik reklamowy - należy przez to rozumieć budowlę służącą reklamie;
- 14) cechy regionalne – należy przez to rozumieć cechy historycznej zabudowy miasta Kostrzyna zrealizowanej do 1945 roku, której fragmenty ocalałe po działaniach wojennych lub materiały ikonograficzne mogą świadczyć o jej charakterze, a więc gabaryty pionowe: obiektów użyteczności publicznej do 4 kondygnacji, budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolno stojących i w zabudowie zwartej od 2 do 4 kondygnacji, dachy strome o nachyleniu połąci do 45° więźbowe dwupołaciowe oraz mansardowe kryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub brązowym. W zabudowie zwartej budynki 2, 3, 4 osiowe mogące posiadać ozdobny szczyt z lukarną;
- 15) wysokość zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego punktu dachu lub attyki;
- 16) usługi komercyjne - należy przez to rozumieć finansowane ze środków niepublicznych, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu, w tym terenów i obiektów służących między innymi działalności z zakresu handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej poniżej 2000 m², gastronomii, odnowy biologicznej, działalności biurowej, administracji i zarządzania, poczty i telekomunikacji, rozrywki, sportu i rekreacji, turystyki i hotelarstwa, drobnych usług rzemieślniczych, takich jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku, itp., z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli;
- 17) jednostka funkcjonalna – należy przez to rozumieć teren oznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem literowym określającym podstawowe jego przeznaczenie.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) dominanta architektoniczna;

6) symbole literowe, określające podstawowe przeznaczenie terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów.

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

- 1) oznaczenia graficzne z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) projektowana zabudowa;
- 3) linia podziału wewnętrznego.

Dział II

Ustalenia ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i jednorodzinnej, usługowej, zieleni urządzonej, komunikacji i infrastruktury technicznej, wydzielone liniami rozgraniczającymi.

2. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o przeznaczeniu dominującym, oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów:

- 1) MW – tereny zabudowy wielorodzinnej częściowo zabudowane;
- 2) U/MW – tereny usług z zabudową mieszkalną wielorodzinną;
- 3) UH/MW – tereny zabudowy usługowo-handlowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej;
- 4) UA – teren zabudowy usług administracji;
- 5) MN/UR – teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z działalnością rzemieślniczą;
- 6) ZP/KS – teren istniejącej zieleni z zespołem garaży;
- 7) ZP – teren zieleni parkowej z pomnikiem;
- 8) KS – teren istniejącego parkingu miejskiego;
- 9) DKS – tereny skrzyżowań ulicy Jagiellońskiej i Orła Białego oraz Orła Białego, Drzewickiej, Asfaltowej i Słonecznej;
- 10) KD - tereny pasa drogowego dróg publicznych, ulic: Jagiellońskiej i Orła Białego;
- 11) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 12) KWX – teren ciągu pieszego;
- 13) EE – teren infrastruktury elektroenergetycznej.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznej.

§ 5. Istniejący układ przestrzenny terenu zabudowy mieszkalnej i usługowej w rejonie ulic Orła Białego, Jagiellońskiej, Jana Pawła II do ulicy Asfaltowej i Drzewickiej, dla którego ustala się zasady:

- 1) wyznaczenie dróg dojazdowych i postulowanych wewnętrznych do nowych terenów zainwestowania wyznaczonych w planie;
- 2) wyznaczenie nowych terenów zainwestowania w połączeniu z istniejącymi, z uwzględnieniem warunków komunikacji i gabarytów istniejącej zabudowy oraz intensywności tej zabudowy;
- 3) zapewnienie w zapisie planu lokalizacji parkingów, placów zabaw i zieleni towarzyszącej dla mieszkańców istniejącej zabudowy wielorodzinnej;
- 4) realizację nowej zabudowy mieszkalnej uzupełniającej, w strukturze małych domów mieszkalnych (6 – 8 rodzinnych) na wolnych terenach;

5) realizację nowej zabudowy mieszkalno – usługowej zwartej, z usługami w parterze projektowanej dla wypełnienia i zamknięcia kwartału przy ulicy Orła Białego i Jana Pawła II oraz przy ulicy Jagiellońskiej.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 6. Działanie na rzecz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w związku z planowaną zabudową która jest nieodwracalną zmianą użytkowania terenów, dla których:

1) ustala się zasady:

- a) realizację zieleni urządzonej i placów zabaw w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej, dla zachowania powierzchni biologicznie czynnych, nie mniejszej niż 20% powierzchni terenu poszczególnych jednostek funkcjonalnych,
- b) realizację zagospodarowania wód opadowych,
- c) utrzymanie i ochrona istniejących egzemplarzy i grup starodrzewu,
- d) realizację infrastruktury technicznej,
- e) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi na terenie miasta;

2) zakazuje się - stosowania jako źródła energii, paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających wymagań przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. 1. Obszar objęty miejscowym planem charakteryzuje występowanie obiektów objętych pośrednią ochroną konserwatorską to jest strefą ochrony „B” oraz obiektów objętych strefą ochrony krajobrazu kulturowego „K”, a w związku z tym ochronie podlegać będą: rozplanowanie istniejących dróg i ulic, rozplanowanie zabudowy, charakterystyczne usytuowanie domu mieszkalnego, architektoniczna forma zabudowy istniejącej i nowej uzupełniającej, gabaryty, kształt dachów, kompozycja elewacji, zachowanie starodrzewu w obrębie nowego zainwestowania i zachowanie obsadzenia ulic.

2. Do pojedynczych obiektów chronionych architektury mieszkalnej należą:

- 1) dom murowany przy ulicy Jana Pawła II Nr 9 – 17 z lat 20 – 30 XX wieku;
- 2) dom murowany przy ulicy Orła Białego Nr 15 z około 1910 r.;
- 3) dom murowany przy ulicy Orła Białego Nr 22 i 24 z lat 20 XX wieku;
- 4) dom murowany przy ulicy Orła Białego Nr 29 z około 1910 r.;
- 5) dom murowany przy ulicy Orła Białego Nr 31 z lat 20 XX wieku;
- 6) dom murowany przy ulicy Orła Białego Nr 6 z około 1900 r.;
- 7) dom murowany przy ulicy Orła Białego Nr 8 z lat 20 XX wieku.

3. Dla ochrony cech istniejącej zabudowy i środowiska kulturowego wprowadza się zasadę: realizacja nowej zabudowy wielorodzinnej i mieszkalno - usługowej zwartej winna uwzględniać historyczną skalę i charakter zabudowy miasta Kostrzyna.

4. Osoby prowadzące roboty budowlane w razie natrafienia w trakcie robót ziemnych na przedmiot co do którego istnieje przypuszczenie że jest zabytkiem lub obiektem archeologicznym, powinny wstrzymać roboty, zabezpieczyć teren i zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Miasta.

Rozdział 5

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
3. Na obszarze objętym planem występują tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską.
4. Na obszarze objętym planem występują grupy starodrzewu głównie w części zachodniej (na granicy z terenami ogrodów działkowych). Ustala się zachowanie wartościowego zadrzewienia.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz określenie ich powiązań z układem zewnętrznym.

§ 9. Układ komunikacji niezbędny dla obsługi wyznaczonych nowych terenów zainwestowania, stanowi istniejąca komunikacja dróg miejskich, rozbudowana w planie przez wyznaczenie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW, oraz przez wyznaczone liniami nieobowiązującymi inne drogi wewnętrzne.

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

- 1) w trakcie realizacji zamierzeń inwestycyjnych należy zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów od istniejących sieci infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej, wodnej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej i innej, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) dopuszcza się za zgodą zarządcy sieci zmniejszenie odległości o których mowa w punkcie 1;
- 3) wyznaczone na rysunku planu trasy przebiegu projektowanych linii infrastruktury technicznej oraz lokalizacje urządzeń, stanowią ideogram i nie stanowią przesądzeń lokalizacyjnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi:

1) ustala się:

- a) dostawę wody z istniejących sieci wodociągowych,
- b) projektuje się budowę sieci wodociągowych o średnicy $\varnothing 110$ mm oznaczonych na rysunku planu symbolem W i cyframi od 1 do 4,
- c) na sieciach wodociągowych należy zamontować hydranty przeciwpożarowe, podziemne o średnicy $\varnothing 80$ mm;

2) dopuszcza się: zmianę tras i średnic sieci wodociągowych w następnych etapach projektowania.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych i opadowych:

1) ustala się:

- a) ogólnospławny system kanalizacji na terenach projektowanej zabudowy kubaturowej i system kanalizacji opadowej na terenach projektowanych ciągów komunikacyjnych oraz na terenie oznaczonym ZP KS,
- b) układ kanalizacji ogólnospławnej i opadowej należy rozwiązać jako grawitacyjny, składający się z kanałów oznaczonych na rysunku planu symbolami K i numerami od 1 do 4 oraz symbolami KD i numerami od 1 do 3.1,
- c) podłączenie projektowanych kanałów ogólnospławnych i opadowych do istniejącego systemu kanalizacji ogólnospławnej;

2) dopuszcza się: zmianę tras i średnic projektowanych kanałów w następnych etapach projektowania.

4. Ustala się dostawę gazu sieciowego do celów komunalno-bytowych na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci gazowej.

5. Zakazuje się stosowania jako źródła energii, paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających wymagań przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska naturalnego.

6. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych ustala się zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi na terenie miasta.

Rozdział 7.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów .

§ 11. Dla określonych planem terenów zainwestowania:

- 1) ustala się: dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania, do czasu realizacji inwestycji zgodnej z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się:
 - a) etapowanie zainwestowania,
 - b) sytuowanie obiektów tymczasowych dla potrzeb realizacji inwestycji.

Rozdział 8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 12. Podział wolnych terenów i wymagane scalanie gruntu zostanie dokonane na podstawie niniejszego planu i oddzielnej uchwały Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą w tej sprawie.

Dział III

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 9

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 13. 1. Dla terenu planowanej zabudowy usługowej z zabudową mieszkalną wielorodzinną, oznaczonego symbolem 1U/MW:

- 1) ustala się:
 - a) realizację zabudowy zwartej o wysokości do 4 kondygnacji wzdłuż ulicy Jana Pawła II i Orła Białego, zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy i określeniem lokalizacji na rysunku planu,
 - b) sytuowanie zabudowy mieszkaniowej w miejscu najmniej narażonym na występowanie hałasu i wibracji, a w przypadku wystąpienia przekroczonych poziomów hałasu i wibracji inwestor zobowiązany będzie zastosować skuteczne zabezpieczenia,
 - c) realizację parkingów na nie mniej niż 25 stanowisk,
 - d) realizację placu zabaw z zielenią towarzyszącą;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług w parterze zabudowy mieszkalnej,
 - b) realizację komunikacji wewnętrznej i infrastruktury technicznej dla obsługi terenu,
 - c) realizację dominanty architektonicznej narożnika ulic dla projektowanej zabudowy,
 - d) realizację parkingów podziemnych.

2. W zakresie wymagań dotyczących architektury nowej zabudowy ustala się: obowiązek uwzględnienia cech historycznej zabudowy miejskiej Kostrzyna, głównie w zakresie gabarytu i formy dachów, z dopuszczeniem nowoczesnych materiałów elewacyjnych.

§ 14. Dla terenu zabudowy usługowo mieszkalnej o symbolu 2U/MW:

- 1) ustala się: obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach tego terenu.
- 2) dopuszcza się:
 - a) powiększenie terenu od strony północnej,
 - b) zmianę funkcji istniejących obiektów, na usługowo mieszkalną;
- 3) zakazuje się - nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów.

§ 15. 1. Dla terenu zabudowy usługowo mieszkalnej istniejącej i projektowanej, oznaczonej symbolem 3U/MW:

- 1) ustala się:
 - a) realizację zabudowy wielorodzinnej przy ulicy Jagiellońskiej o wysokości do 4 kondygnacji zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy na rysunku planu,

b) realizację parkingu na nie mniej niż 12 miejsc parkingowych oraz placu zabaw z zielenią towarzyszącą;

2) dopuszcza się:

- a) dobudowę projektowanej zabudowy do istniejącego budynku mieszkalnego Nr 4/6,
- b) lokalizację usług w parterze projektowanej zabudowy,
- c) realizację komunikacji wewnętrznej i infrastruktury technicznej.

2. W zakresie wymagań dotyczących architektury nowej zabudowy - ustala się obowiązek uwzględnienia cech historycznej zabudowy miejskiej Kostrzyna, głównie w zakresie gabarytu i formy dachów, z dopuszczeniem nowoczesnych materiałów elewacyjnych.

§ 16. 1. Dla terenu zabudowy usługowo mieszkalnej oznaczonego symbolem 4U/MW:

1) ustala się:

- a) utrzymanie istniejącej zieleni i parkingu dla budynku mieszkalnego przy ulicy Jagiellońskiej Nr:1,
- b) realizację zabudowy mieszkalnej o wysokości do 3 kondygnacji na wolnej działce, zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy;

2) dopuszcza się:

- a) zmianę funkcji istniejącego budynku mieszkalnego na usługowo mieszkalny,
- b) rozbudowę lub przebudowę w/w budynku,
- c) likwidację istniejącego pawilonu przy ulicy Papierników.

2. W zakresie wymagań dotyczących architektury nowej zabudowy ustala się: dla budynków istniejących podlegających przebudowie, rozbudowie lub innym zmianom, zachowanie istniejących głównych cech architektury tych budynków. Dla zabudowy jednorodzinnej uzupełniającej obowiązuje uwzględnienie cech regionalnych zabudowy jednorodzinnej w zakresie formy dachu, wysokości kalenicy budynku do 12 m, zastosowania nowoczesnych materiałów elewacyjnych.

§ 17. 1. Dla terenu projektowanej zabudowy usługowo - mieszkalnej, oznaczonego symbolem 5U/MW:

1) ustala się:

- a) realizację budynku usługowo mieszkalnego o wysokości 3 kondygnacji, zgodnie z obowiązującą linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu,
- b) realizację parkingu na nie mniej niż 5 miejsc parkingowych;

2) zakazuje się: lokalizacji usług i działalności mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. W zakresie wymagań dotyczących architektury nowej zabudowy ustala się: dla nowej zabudowy obowiązek uwzględnienia cech regionalnych zabudowy mieszkalnej, szczególnie w zakresie dachów więźbowych i materiałów elewacyjnych.

§ 18. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem 1MW.

1) ustala się: realizację parkingu na nie mniej niż 20 miejsc parkingowych i placu zabaw z zielenią towarzyszącą;

2) dopuszcza się: realizację komunikacji wewnętrznej i infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się:

- a) realizację garaży wolnostojących,
- b) nadbudowy istniejącego budynku mieszkalnego.

§ 19. 1. Dla terenu projektowanej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem 2MW:

1) ustala się:

- a) do 5 małych domów mieszkalnych wielorodzinnych, 3 kondygnacyjnych (6 ÷ 8 rodzinnych) wraz z przynależnymi parkingami, każdy na nie mniej niż 8 miejsc parkingowych,
- b) realizację placów zabaw z zielenią towarzyszącą,

c) realizację wyznaczonych dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się:

a) podział terenu na działki, oznaczone na rysunku planu nieobowiązującymi liniami podziału,

b) lokalizację usług w parterach budynków mieszkalnych,

c) realizację garaży podziemnych w kondygnacji piwnicznej;

3) zakazuje się:

a) realizacji garaży wolno stojących lub szeregowych naziemnych oraz budynków gospo-darczych,

b) prowadzenia działalności gospodarczej lub innej mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.

2. W zakresie wymagań dotyczących architektury nowej zabudowy - dopuszcza się różne formy dachów i nowoczesne materiały elewacyjne.

§ 20. 1. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej przy ulicy Orła Białego, oznaczonego symbolem 3MW:

1) ustala się:

a) zachowanie dojazdów do istniejących i projektowanych budynków od ulic Orła Białego i Banaszaka,

b) realizację parkingów dla budynków mieszkalnych i usług,

c) realizację zieleni rekreacyjnej w granicach terenów wskazanych w planie dla wspólnot mieszkaniowych;

2) dopuszcza się:

a) wydzielenie działek oznaczonych na rysunku planu na potrzeby usług komercyjnych nieobowiązującymi liniami podziału,

b) realizację usług w parterach istniejących budynków mieszkalnych oraz przebudowę i rozbudowę tych budynków,

c) realizację nowych pawilonów usługowo – handlowych z towarzyszącą funkcją mieszkaniową, wysokość budynków od 2 do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, udział powierzchni handlowo – usługowej powyżej 30 % powierzchni użytkowej budynku;

3) zakazuje się:

a) realizacji garaży wolnostojących,

b) nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych.

2. W zakresie wymagań dotyczących architektury nowej zabudowy ustala się: dla nowej zabudowy domów mieszkalno – usługowych, obowiązek uwzględnienia cech regionalnych zabudowy mieszkalnej, szczególnie w zakresie dachów więźbowych i materiałów elewacyjnych, a także wielkości okien i detalu.

§ 21. Dla terenu projektowanej zabudowy wielorodzinnej, oznaczonego symbolem 4MW.

1) ustala się:

a) realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości do 4 kondygnacji,

b) realizację parkingów na nie mniej niż 15 miejsc parkingowych,

c) realizację placu zabaw z zielenią towarzyszącą;

2) dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej i infrastruktury technicznej.

§ 22. Dla terenu istniejącej zabudowy wielorodzinnej, oznaczonej symbolem 5MW:

1) ustala się:

a) realizację parkingów dla mieszkańców istniejącego budynku mieszkalnego,

b) realizację placu zabaw z zielenią towarzyszącą;

2) dopuszcza się:

- a) realizację infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej,
- b) nadbudowę istniejącego budynku jednorodzinnego o jedną kondygnację bez możliwości rozbudowy w poziomie przyziemia;

3) zakazuje się:

- a) realizacji garaży wolnostojących i budynków gospodarczych,
- b) nadbudowy istniejącego wielorodzinnego budynku mieszkalnego.

§ 23. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem 6 MW.

1) ustala się:

- a) realizację dojazdu i parkingu na nie mniej niż 10 miejsc parkingowych przy istniejącym budynku Nr 1/3/5, przy ulicy Asfaltowej,
- b) realizację parkingu na nie mniej niż 10 miejsc parkingowych i placu zabaw z zielenią towarzyszącą przy ulicy Promiennej,
- c) zachowanie dojazdu z ulicy Asfaltowej do istniejącego zespołu garaży poza granicą opracowania planu;

2) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych.

§ 24. 1. Dla terenu projektowanej zabudowy wielorodzinnej, oznaczonego symbolem 7MW:

1) ustala się:

- a) realizację do 5 małych domów mieszkalnych (6 ÷ 8 rodzinnych) o wysokości 3 kondygnacji, zlokalizowanych zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- b) realizację komunikacji wewnętrznej i placów zabaw z zielenią towarzyszącą,
- c) realizację parkingów na nie mniej niż 40 miejsc parkingowych zlokalizowanych w 2 zespołach: przy ulicy Promiennej i w części południowej terenu,
- d) realizację infrastruktury technicznej,
- e) zachowanie wartościowego zadrzewienia,
- f) likwidację istniejących budynków gospodarczych;

2) dopuszcza się:

- a) dojazd do budynków z ulicy Promiennej oznaczonej symbolem 2KDW drogą wewnętrzną,
- b) realizację części parkingów w kondygnacji piwnicznej budynków mieszkalnych,
- c) podział terenu na działki;

3) zakazuje się: realizacji garaży wolno stojących i budynków gospodarczych.

2. W zakresie wymagań dotyczących architektury nowej zabudowy - ustala się dla nowej zabudowy małych domów mieszkalnych obowiązek uwzględnienia cech regionalnych zabudowy mieszkalnej, szczególnie w zakresie dachów więźbowych i materiałów elewacyjnych, a także wielkości okien i detalu.

§ 25. Dla terenu zabudowy wielorodzinnej oznaczonego symbolem 8MW:

1) ustala się:

- a) realizację parkingu na nie mniej niż 40 miejsc parkingowych, zlokalizowanego w części zachodniej terenu,
- b) realizację placu zabaw z zielenią towarzyszącą;

2) dopuszcza się: zmianę funkcji istniejącego pawilonu handlowego na budynek mieszkalny oraz jego rozbudowę;

3) zakazuje się nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych.

§ 26. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem 9MW:

1) ustala się: zachowanie dojazdu do istniejących budynków z ulicy Orła Białego, oznaczonej symbolem 1KD;

- 2) dopuszcza się - realizację parkingu i placu zabaw z zielenią towarzyszącą,
- 3) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych.

§ 27. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem 10MW:

- 1) dopuszcza się:
 - a) rozbudowę istniejącego budynku Nr:15,
 - b) likwidację istniejących budynków gospodarczych,
 - c) realizację parkingu i placu zabaw z zielenią towarzyszącą;
- 2) zakazuje się: nadbudowy istniejących budynków Nr 17 oraz Nr 19.

§ 28. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i rzemieślniczej oznaczonego symbolem MN/UR:

- 1) dopuszcza się:
 - a) wydzielenie działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej na wolnym terenie,
 - b) rozbudowę lub uzupełnienie zabudowy rzemieślniczej;
- 2) zakazuje się: prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem UA:

- 1) ustala się: zachowanie istniejącej zabudowy;
- 2) dopuszcza się rozbudowę wzdłuż ulicy Banaszaka oznaczonej symbolem 4KDW.

§ 30. Dla terenu istniejącej zabudowy usługowo handlowej, oznaczonego symbolem 1UH/MW:

- 1) ustala się: zmianę funkcji zabudowanego terenu na usługowo mieszkalną;
- 2) dopuszcza się: realizację zabudowy zwartej usługowo mieszkalnej 3 kondygnacyjnej z usługami w parterze, nawiązującej gabarytem i architekturą do budynku Nr 5 przy ulicy Orła Białego;
- 3) zakazuje się: rozbudowy w poziomie przyziemia istniejących pawilonów handlowych.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 2UH/MW:

- 1) ustala się - funkcję usługowo mieszkalną;
- 2) dopuszcza się:
 - a) przebudowę istniejącego pawilonu handlowego, wraz z nadbudową, nawiązującą gabarytem do sąsiedniego budynku Nr:6 przy ulicy Orła Białego,
 - b) likwidację istniejącego pawilonu handlowego.

2. W zakresie wymagań dotyczących architektury nowej zabudowy ustala się: obowiązek uwzględnienia cech regionalnych zabudowy szczególnie w zakresie gabarytu i dachów więźbowych, z dopuszczeniem nowoczesnych materiałów elewacyjnych.

§ 32. Dla terenu istniejącej zieleni parkowej wraz z pomnikiem Ofiar Stalagu III C, oznaczonego symbolem ZP:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie istniejącego starodrzewu i zagospodarowania,
 - b) realizację nowej zieleni urządzonej z elementami małej architektury;
- 2) dopuszcza się: realizację infrastruktury technicznej w tym oświetlenia terenu;
- 3) zakazuje się: lokalizacji nośników reklamowych.

§ 33. Dla terenu zainwestowanego garażami oznaczonego symbolem ZPKS:

- 1) ustala się:
 - a) realizację utwardzonego dojazdu do terenu z ulicy Szwedzkiej oznaczonej symbolem 3KDW,

b) zachowanie wartościowego zadrzewienia;

2) dopuszcza się:

a) realizację zieleni urządzonej z małą architekturą,

b) realizację dodatkowego zespołu garaży od strony zachodniej terenu, w liczbie do 30 boksów garażowych,

c) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym oświetlenia terenu.

§ 34. Dla terenu istniejącego parkingu miejskiego, oznaczonego symbolem KS:

1) ustala się utrzymanie istniejących parametrów;

2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej w tym oświetlenia terenu.

§ 35. Dla terenu skrzyżowania ulic Jagiellońskiej i Orła Białego, oznaczonego symbolem 1DKS:

1) ustala się:

a) przebudowę, na skrzyżowanie z ruchem okrężnym o parametrach wynikających z warunków ruchu drogowego,

b) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym oświetlenia.

2) zakazuje się: lokalizacji nośników reklamowych.

§ 36. Dla terenu skrzyżowania ulic Orła Białego, Drzewickiej, Asfaltowej i Słonecznej, oznaczonego symbolem 2DKS:

1) ustala się:

a) przebudowę, na skrzyżowanie wynikające z warunków ruchu drogowego, z korektą przebiegu ulic Drzewickiej i Asfaltowej w miejscu połączenia z ulicą Orła Białego i Słoneczną,

b) zachowanie istniejącej zieleni urządzonej;

2) dopuszcza się: realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym oświetlenia terenu.

§ 37. Dla terenu przebiegu ulicy Orła Białego, oznaczonego symbolami 1KD i 3KD:

1) ustala się:

a) utrzymanie istniejącej szerokości pasa drogowego,

b) zachowanie istniejącego zadrzewienia;

2) dopuszcza się:

a) przebudowę jezdni i chodników,

b) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym oświetlenia terenu.

§ 38. Dla terenu przebiegu ulicy Jagiellońskiej oznaczonego symbolem 2KD:

1) ustala się: utrzymanie istniejącej szerokości pasa drogowego;

2) dopuszcza się:

a) przebudowę jezdni i chodników,

b) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym oświetlenia terenu.

§ 39. Dla terenów dróg wewnętrznych istniejących i projektowanych oznaczonych symbolami 1÷5KDW - ustala się:

1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczenia dla dróg istniejących ulic Promiennej, Banaszaka, Szwedzkiej i Papierników;

2) szerokość w liniach rozgraniczenia 8 m dla projektowanej drogi oznaczonej symbolem 1KDW.

§ 40. Dla terenu projektowanego ciągu pieszego na odcinku Jana Pawła II oznaczonego symbolem KWX:

1) ustala się:

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczenia (działka Nr 1318/5),

b) utwardzenie kostką betonową;

2) dopuszcza się:

a) realizację małej architektury i zieleni towarzyszącej,

b) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym oświetlenia terenu.

§ 41. Dla terenu istniejącej stacji transformatorowej 15/04 kV os. Jagiellońskie S-2397, oznaczonego symbolem EE ustala się - realizację urządzeń dla zasilania elektroenergetycznego nowej zabudowy mieszkalnej na terenie objętym planem.

Rozdział 10

Szczególne zasady i warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 42. 1. Szczególne warunki, zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia, zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

2. Na obszarze objętym planem nie wprowadza się zakazu zabudowy.

Rozdział 11

Stawki procentowe na podstawie których , ustala się opłatę o której mowa w art.36 ust.4 ustawy.

§ 43. Ustala się 20 % stawkę służącą naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 12

Przepisy końcowe.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta

Tadeusz Łysiak

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IV/27/11
Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą
z dnia 10 lutego 2011 r.
[Zalacznik1.pdf](#)

mpzp załącznik nr 1 rysunek

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IV/27/11
Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą
z dnia 10 lutego 2011 r.
[Zalacznik2.doc](#)

rozstrzygnięcie o finansowaniu inwestycji

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IV/27/11
Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą
z dnia 10 lutego 2011 r.
[Zalacznik3.doc](#)

rozstrzygnięcie uwag

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr IV/27/11
Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą
z dnia 10 lutego 2011 r.
[Zalacznik4.doc](#)

uzasadnienie uchwały