

**Uchwała Nr....
Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą
z dniar.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Kostrzyńskiej 17 w Kostrzynie nad Odrą

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz w związku z uchwałą Nr XL/325/2018 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 28 czerwca 2018r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Kostrzyńskiej 17 w Kostrzynie nad Odrą, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Kostrzyńskiej 17 w Kostrzynie nad Odrą

**Rozdział I
Ustalenia wstępne**

§1.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest sytuowanie budynków lub wiat. Dopuszcza się wysunięcia poza linię, na odległość nie większą niż 1 m i bez możliwości przekroczenia granicy planu, elementów takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, galerie, werandy, tarasy i schody zewnętrzne;
- 2) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię na której należy usytuować zewnętrzną ścianę budynku. Dopuszcza się wysunięcia poza linię, na odległość nie większą niż 1 m, elementów takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, galerie, werandy, tarasy i schody zewnętrzne;
- 3) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię budynków liczoną po zewnętrznym obrysie najniższej kondygnacji nadziemnej lub wyższej, w przypadku gdy jej obrys wykracza poza obrys kondygnacji najniższej;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu akty prawne;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć kategorię lub grupę kategorii zagospodarowania, która przeważa lub występuje jako jedyna;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć kategorię lub grupę kategorii zagospodarowania, która może być realizowana jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, a także nie może uniemożliwiać jego realizacji.

2. Stwierdza się, że niniejszy plan nie narusza ustaleń 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 2010r.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 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 rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania.
4. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 0,22 ha, położony w Kostrzynie nad Odrą, a jego granice zostały przedstawione na rysunku planu.

Rozdział II Ustalenia szczegółowe

§2. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/MN**.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania i zabudowy:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z określoną na rysunku planu linią zabudowy;
- 2) ustala się iż cały obszar planu stanowi jedną nieruchomość gruntową w kontekście parametru powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy i intensywności;
- 3) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki jeżeli nie wykluczają tego linie zabudowy;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę budynków istniejących zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej pod ziemią;
- 7) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 25%;
- 8) ustala się intensywność zabudowy od 0,25 do 0,75;
- 9) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 40%;
- 10) ustala się wysokość zabudowy budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków maksymalnie 10 m. Maksymalna wysokość zabudowy nie wpisanej do gminnej ewidencji zabytków wynosi 4 m;
- 11) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°;
- 12) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia do 45° na dachach budynków lub ich części które nie są objęte ochroną w gminnej ewidencji zabytków;
- 13) ustala się dachy w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego. Pokryte dachówką;
- 14) dopuszcza się dowolny materiał pokrycia dachów w przypadku dachów o kącie nachylenia poniżej 25°;
- 15) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek.

3. W zakresie scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się terenów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału dopuszcza się wydzielanie działek o dowolnych parametrach zachowując wymogi przepisów odrębnych.

4. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się, że obszar objęty planem jest objęty ochroną przed hałasem, który pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren mieszkaniowy, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych;

- 2) nakazuje się aby poziom emisji zanieczyszczeń o charakterze substancji i energii spełniał wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
 - 3) nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów na każdej działce dopuszczającej zabudowę, w przypadku lokalizacji obiektów, których użytkowanie powoduje powstawanie odpadów.
5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:
- 1) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych;
 - 2) ustala się iż obiekty oznaczone na rysunku planu znajdują się w gminnej ewidencji zabytków oraz dla których:
 - a) zakazuje się nadbudowy,
 - b) zakazuje się wyburzenia, o ile stan techniczny zezwala na użytkowanie budynku,
 - c) ustala się zachowanie zewnętrznej formy elewacji budynku wraz z kształtem otworów oraz substancją pierwotnego detalu architektonicznego,
 - d) zakazuje się zmiany wymiarów oraz umiejscowienia otworów okiennych i drzwiowych,
 - e) nakazuje się stosowanie jednolitej formy stolarki drzwiowej i okiennej,
 - f) nakazuje się stosowanie dachówki ceramicznej lub cementowej,
 - g) w przypadku rozbiórki obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków nakazuje się sporządzenie dokumentacji inwentaryzacyjnej. Odbudowane budynki należy lokalizować w miejscu i o parametrach nawiązujących do budynku rozebranego;
 - 3) zabudowa zlokalizowana wzdłuż obowiązującej linii zabudowy jest elementem układu ruralistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków który jest chroniony pozostałymi ustaleniami planu.
6. W zakresie ochrony przeciwpowodziowej:
- 1) cały obszar planu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 2) w przypadku przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy należy uwzględnić niezbędne zabezpieczenia przed powodzią;
 - 3) należy przewidzieć zabezpieczenie zabudowy 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% która wynosi 13,71 m n.p.m.;
 - 4) obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji nowych obiektów budowlanych.
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z przyległej drogi publicznej;
 - 2) nakazuje się zapewnić w granicach planu miejsca do parkowania dla samochodów osobowych minimalnie:
 - a) 1,5 na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej nakazuje się zapewnić minimalnie 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania w zgrupowaniu miejsc postojowych;
 - 3) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania.
8. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:
- 1) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów infrastruktury technicznej oraz utrzymanie, rozbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejących obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) nakazuje się odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,

- b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu oddania do użytku sieci kanalizacji sanitarnej,
- c) zakazuje się lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków sanitarnych.
- 3) w zakresie odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się zagospodarowanie wód w granicach własnej działki;
 - b) dopuszcza się odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 8) ustala się gospodarowanie odpadami należy postępować zgodnie z gminnym systemem składowania i utylizacji odpadów oraz przepisami odrębnymi.

9. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie występują obszary przestrzeni publicznej, w związku z czym nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 2) nie występują tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§3. Dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, określa się stawkę w wysokości 30%.

§4. W granicach planu tracą moc ustalenia uchwały Nr XXV/196/08 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 06 listopada 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Osiedla Szumiłowo w Kostrzynie nad Odrą

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

§6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

BURMISTRZ

dr Andrzej Kunt

RADCA PRAWNY

Izabela Takiel
RZGG-334

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY ULICY KOSTRZYŃSKIEJ 17 W KOSTRZYŃNIE NAD ODRĄ

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR
RADY MIASTA KOSTRZYŃNAD ODRĄ Z DNIA

