



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 4 lutego 2026 r.

Poz. 222

UCHWAŁA NR XV/121/26 RADY MIASTA KOSTRZYN NAD ODRĄ

z dnia 29 stycznia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wodna, Osiedle nad Wartą 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), oraz art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (dz. U. z 2023 r., poz. 1688) w związku z uchwałą Nr XLIX/322/23 z dnia 22 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wodna, Osiedle nad Wartą w Kostrzynie nad Odrą, zmienionej uchwałą Nr LII/354/23 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 30 listopada 2023 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wodna, Osiedle nad Wartą w Kostrzynie nad Odrą

RADA MIASTA KOSTRZYN NAD ODRĄ po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kostrzyn nad Odrą”, uchwalonego uchwałą Nr XXIX/185/21 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 30 września 2021 r., uchwała co następuje

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wodna, Osiedle nad Wartą w Kostrzynie nad Odrą, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, będącym integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

5. Dane przestrzenne dla planu miejscowego stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

6. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich obszarów i krajobrazów;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak takiej potrzeby.

7. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) obowiązujące ustalenia planu:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) symbole terenów,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) pas zieleni izolacyjnej,
 - f) stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – średnie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 1%,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – wysokie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 10%,
 - c) oznaczenia informacyjne:
 - d) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 %,
 - e) powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach, jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;
- 2) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych budynków w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenów nie przeznaczonych w planie pod zabudowę, ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na działce budowlanej lub terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;
- 5) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zwartą zielenią o współczynniku zieleni wysokiej i średniowysokiej minimum 75% powierzchni terenu, pełniącą rolę ochronną oraz izolacyjną dla terenów mieszkaniowych.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) **UH-UL-UT** – teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub usług turystyki;
- 2) **UH-UL** – teren usług handlu lub usług rzemieślniczych,
- 3) **UH-UT** – teren usług handlu lub usług turystyki,
- 4) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 49 m o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 2) zakazuje się lokalizacji blaszanych: garaży i budynków gospodarczych.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska;
- 2) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zaznaczonych na rysunku planu, na których obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt. 2 obowiązują:
 - a) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,
 - b) wyniesienie poziomu zerowego pierwszej nadziemnej kondygnacji budynku ponad poziom odpowiadający 1% średniemu prawdopodobieństwu wystąpienia powodzi, wynikający z map zagrożenia powodziowego,
 - c) zmniejszenie wrażliwości obiektów budowlanych na zalanie w wyniku powodzi, w szczególności poprzez zastosowanie wodoodpornych lub niewrażliwych na wodę materiałów i wyrobów budowlanych, zabezpieczenie konstrukcji oraz zabezpieczenie wszelkich instalacji i przyłączy przed uszkodzeniem w czasie powodzi,
 - d) w przypadku remontu, przebudowy, rozbudowy lub odbudowy istniejących obiektów budowlanych, zabezpieczenie przed wodami powodziowymi w sposób wskazany w pkt c);
- 4) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt. 2, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- 5) zakazuje się prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) zakazuje się lokalizacji punktów zbierania złomu.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) obejmuje się ochrona konserwatorską stanowisko archeologiczne, osada z okresu wpływów rzymskich, skarb średniowieczny, ujęte w gminnej ewidencji zabytków o nr AZP 48-06/7, wskazane na rysunku planu;
- 2) w odniesieniu do stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt. 1 obowiązują przepisy odrębne;
- 3) w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek, zastosowanie mają przepisy szczegółowe ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż: 1000 m² dla terenów UH-UL-UT, UH-UL, UH-UT;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż: 15 m dla terenów UH-UL-UT, UH-UL, UH-UT;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

§ 8. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o teren komunikacji drogowej wewnętrznej KR;

- 2) parametry i standardy nowo wydzielanych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej:
 - a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 6 m,
 - b) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,
 - c) nawierzchnia utwardzona;
- 3) parametry i standardy nowo wydzielanych terenów komunikacji pieszo-rowerowej:
 - a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,
 - b) nawierzchnia utwardzona;
- 4) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów dla zabudowy usługowej – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla zabudowy usługowej, obowiązuje dodatkowo zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 6 do 20,
 - 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 21 do 40,
 - 5% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 40,
 - c) miejsca postojowe, o których mowa w lit. a i b, należy lokalizować w obrębie nieruchomości na której usytuowany jest obiekt.

§ 9. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu związanego z zagospodarowaniem na terenie planu;
- 2) sieci infrastruktury technicznej obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni i bezodpływowych zbiorników na ścieki;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej i lokalnych źródeł ciepła, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,

- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną wytworzoną z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - c) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe;
- 9) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej obowiązuje – przebudowa i rozbudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 10) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:
- a) zakaz składowania odpadów,
 - b) zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem:
 - odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu,
 - odpadów magazynowanych i przetwarzanych w ramach istniejących działalności,
 - c) dopuszcza się utrzymanie, kontynuację i rozwój istniejących działalności, zgodnych z przeznaczeniem terenu,
 - d) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie.

§ 10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości: Na całym obszarze objętym planem określa się stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 %.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 11. Dla oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UH-UL-UT, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe:
 - teren usług handlu,
 - teren usług rzemieślniczych,
 - teren usług turystycznych,
 - b) uzupełniające:
 - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - teren komunikacji pieszo-rowerowej,
- 2) zasady zagospodarowania terenu: obowiązuje urządzenie pasów zieleni izolacyjnej, o szerokości co najmniej 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków - nie większa niż 15 m,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,05,
 - maksymalna – 3,0,
 - d) geometria dachu – dachy o dowolnej formie i geometrii,
 - e) udział powierzchni zabudowy - nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000m².

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UH-UL**, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- teren usług handlu,
- teren usług rzemieślniczych,

b) uzupełniające:

- teren produkcji przemysłowej,
- teren składów i magazynów,
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- teren komunikacji pieszo-rowerowej,

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków - nie większa niż 15 m,

c) nadziemna intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,05,
- maksymalna - 3,0,

d) geometria dachu – dachy o dowolnej formie i geometrii,

e) udział powierzchni zabudowy - nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000m².

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UH-UT**, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- teren usług handlu,
- teren usług turystycznych,

b) uzupełniające:

- teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- teren komunikacji pieszo-rowerowej,

2) zasady zagospodarowania terenu: obowiązuje urządzenie pasów zieleni izolacyjnej, o szerokości co najmniej 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków - nie większa niż 15 m,

c) nadziemna intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,05,
- maksymalna - 3,0,

d) geometria dachu – dachy o dowolnej formie i geometrii,

e) udział powierzchni zabudowy - nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000m².

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 10 m do 25 m,
 - b) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren zieleni urządzonej,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy z wyłączeniem uzbrojenia terenu,
 - b) obowiązuje urządzenie pasów zieleni izolacyjnej, o szerokości co najmniej 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Miasta

Marek Tatarewicz

Załącznik nr 2 do uchwały nr XV/121/26
Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą
z dnia 29 stycznia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wodna, Osiedle nad Wartą w Kostrzynie nad Odrą nie złożono uwag.

Rada Miasta Kostrzyn nad Odrą nie podejmuje w związku z tym rozstrzygnięcia ze względu na brak nieuwzględnionych uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XV/121/26
Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą
z dnia 29 stycznia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

W obszarze objętym planem nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, i tym samym nie określa się sposobu ich realizacji oraz zasad finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XV/121/26
Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą
z dnia 29 stycznia 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę