

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W KROŚNIE ODRZAŃSKIM**

z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie  
ul. Szosa Poznańska w obrębie 1 Krosno Odrzańskie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z uchwałą Nr VI/42/19 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 26 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szosa Poznańska w obrębie 1 Krosno Odrzańskie, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne.**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Szosa Poznańska w obrębie 1 Krosno Odrzańskie, zwany dalej planem.
2. Przedmiotem planu jest przeznaczenie obszaru objętego planem pod funkcje usługowe, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, a także zieleń urządzoną i komunikację.
3. Planem objęty jest obszar, o powierzchni 3,05 ha, graniczący:
  - 1) od północy – z wojskowym terenem zamkniętym obrębu Kamień;
  - 2) od zachodu i wschodu – ze strefą rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
  - 3) od południa – ze strefą rozwoju zabudowy usługowej miasta Krosno Odrzańskie.
4. Szczegółowe granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, w skali 1: 1000, który jest integralną częścią niniejszej uchwały i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
6. 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, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.**

Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie”, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/244/13 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 1 lutego 2013 r., w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krosno Odrzańskie, zmienionego uchwałą Nr XII/93/15 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 27 października 2015 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Gubińskiej w obrębie 2 miasta Krosno Odrzańskie, uchwałą Nr XLVII/393/18 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Bolesława Śmiałego w obrębie 1 miasta Krosno Odrzańskie oraz w rejonie jeziora Glibiel w obrębie Łochowice Gminy Krosno Odrzańskie, zarządzeniem zastępczym Wojewody Lubuskiego w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krosno Odrzańskie (Nr IB-I.4102.1.2018.BToł, z dnia 27 czerwca 2018 r.) oraz uchwałą Nr XX/179/20 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 13 maja 2020 r., w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krosno Odrzańskie w obrębie 1 miasta Krosno Odrzańskie i w rejonie ul. Gubińskiej w obrębie 2 miasta Krosno Odrzańskie oraz Gminy Krosno Odrzańskie w rejonie ul. Kasztanowej w obrębie Bielów, w rejonie ul. Zacisznej w obrębie Łochowice, w rejonie ul. Lubuskiej w obrębie Marcinowice, w rejonie ul. Jana Pawła II w obrębie Osiecznica, w obrębie Kamień i obrębie Gostchorze.

**§ 3.**

1. Następujące oznaczenia graficzne, na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) symbole przeznaczenia terenów.

2. Niewymienione w ust. 1 oznaczenia elementów rysunku, mają charakter informacyjny lub sugerujący określone rozwiązania przestrzenne i nie są ustaleniami planu.

#### **§ 4.**

1. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania problematyki - sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) obiekty elektroenergetyczne krajowej sieci przesyłowej;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) obszary objęte formami ochrony przyrody i otuliny form ochrony przyrody.

3. Obszar objęty planem znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią oraz poza granicami GZWP.

4. Cały obszar objęty planem wpisuje się w granice obszaru dwóch koncesji udzielonych na rzecz PGNiG SA w Warszawie:

- 1) nr 23/95/Ł, z dnia 14 czerwca 2017 r., na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w rejonie "Krosno Odrzańskie - Świebodzin", ważna do dnia 14 czerwca 2047 r.;
- 2) nr 25/99/p, ważna do dnia 22 września 1999 r., na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie "Gubin – Krosno Odrzańskie, ważna do dnia 30 czerwca 2020 r.

#### **§ 5.**

1. Na rysunku planu, tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone zostały za pomocą linii rozgraniczających oraz opisane za pomocą symbolu.

2. Ustalenia planu, definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.

3. Ustalenia szczegółowe planu, obowiązujące odpowiednio dla poszczególnych terenów, zawarte zostały w paragrafach od 7 do 11.

4. Ustalenia ogólne planu, obowiązujące dla całego obszaru objętego planem, zawarte zostały w paragrafach od 12 do 21.

#### **§ 6.**

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach płaski – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie większy niż 12°;
- 2) infrastruktura techniczna - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar przeznaczony pod realizację obiektów budowlanych, przy czym:
  - a) dopuszcza się przekroczenie tej linii, na odległość do 1,2 m, elementami takimi, jak: gzymsy, pilastry, wykusze, balkony, okapy, zadaszenia,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje: kontenerowych stacji transformatorowych oraz innych obiektów i urządzeń uzbrojenia terenu, podestów, ramp, schodów terenowych oraz wejściowych do budynku lub tarasów ziemnych oraz obiektów małej architektury;
- 4) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;
- 5) sieć dystrybucyjna energii elektrycznej - należy przez to rozumieć sieć elektroenergetyczną wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator system dystrybucyjnego (OSD), nie należy do niej kwalifikować linii I stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD;
- 6) teren – należy przez to rozumieć obszar oznaczony symbolem, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) budowli – należy przez to rozumieć pionową odległość liczoną od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu tej budowli,

- b) budynków – należy przez to rozumieć pionową odległość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym głównym wejściu do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych, lub do attyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich,
  - c) wiat - należy przez to rozumieć pionową odległość liczoną od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu;
2. Niezdefiniowane w ust. 1 określenia, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenu. Linie rozgraniczające tereny. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu.**

#### **§ 7.**

1. Wyznacza się **teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz usług**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UC/U**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) zabudowa usługowa, tj. usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności, służące działalności z zakresu:
  - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,
  - b) gastronomii,
  - c) biur, finansów i ubezpieczeń,
  - d) obsługi rynku nieruchomości,
  - e) administrowania,
  - f) kultury, rekreacji,
  - g) informacji,
  - h) pozostałej działalności usługowej, tj.: działalności organizacji członkowskich, naprawy i konserwacji komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego, fryzjerstwa I zabiegów kosmetycznych, działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej;
- 3) stacja paliw, w szczególności myjnia samochodowa.

2. Dla terenu UC, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

- 1) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu drogi KDW;
- 2) 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu drogi KDG.

3. Dla terenu UC, w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – max. 2 kondygnacje,
  - b) rodzaj dachu - dachy płaskie;
- 2) parametry wiat:
  - a) liczba kondygnacji – 1 kondygnacja,
  - b) rodzaj dachu - dachy płaskie;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) budynków - pomiędzy 4,5 a 10 m,
  - b) wiat - maksymalnie 5,5 m,
  - c) budowli – maksymalnie 12 m, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne, w szczególności dotyczące wysokości masztów;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu – 0,8;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej lub terenu – 1,5;
- 6) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej lub terenu – 0,01;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej lub terenu - 1%.

4. Przez teren UC przepływa ciek naturalny Kanał Kamień Morsko, dla którego obowiązują zapisy § 13 ust. 5 pkt 2 oraz § 18 ust. 1 uchwały.

#### **§ 8.**

1. Wyznacza się **teren zieleni urządzonej**, oznaczony symbolem **ZP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie: zieleń urządzona o charakterze izolacyjno – ochronnym.

2. Dla terenu ZP, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków i wiat;

2) dopuszcza się realizację utwardzeń terenu, w szczególności dojeżdż i dojazdów.

3. Dla terenu ZP, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy dla budowli – maksymalnie 5 m;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 70%.

#### § 9.

1. Wyznacza się **teren drogi głównej**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDG**, dla którego obowiązuje przeznaczenie – publiczna droga klasy głównej.

2. Dla terenu KDG, który wpisuje się na istniejący układ drogowy, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 15,3 m do 25,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakazuje się zachowanie parametrów spełniających warunki techniczno – obronne, w zakresie projektowania i użytkowania dróg i obiektów inżynierskich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 10.

1. Wyznacza się **teren drogi dojazdowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDD**, dla którego obowiązuje przeznaczenie – publiczna droga klasy dojazdowej.

2. Dla terenu KDD, który wpisuje się na istniejący układ drogowy, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 16,0 m do 18,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakazuje się zachowanie parametrów spełniających warunki techniczno – obronne, w zakresie projektowania i użytkowania dróg i obiektów inżynierskich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 11.

1. Wyznacza się **teren drogi wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**, dla którego obowiązuje przeznaczenie – droga wewnętrzna.

2. Dla terenu KDW, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 14,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### Rozdział 3.

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasady kształtowania krajobrazu.

#### § 12.

1. W zakresie zasad kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających osobom niepełnosprawnym dostęp do obiektów użyteczności publicznej;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń technicznych lub budowlanych, jak: powierzchnie jezdne, postojowe, piesze, ścieżki rowerowe, podjazdy, miejsca na odpady komunalne, wiaty, zadaszenia, obiekty i urządzenia małej architektury i infrastruktury technicznej oraz wewnętrzną zieleń urządzoną, o ile pozostałe ustalenia w planie nie stanowią inaczej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) zakazuje się realizacji:
  - a) obiektów tymczasowych lub dysharmonizujących z otoczeniem, w postaci kontenerów, wolnostojących budynków garaży, gospodarczych, zespołów garaży i kiosków,
  - b) tymczasowych obiektów usługowo - handlowych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów usługowo - handlowych towarzyszącym organizacji imprez promocyjnych i kiermaszy świątecznych,
  - c) lokalizacji otwartych placów składowych i wiat do składowania gospodarczego, w szczególności opakowań;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych, w tym o funkcji garażowej.
  3. W zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych, ustala się:
    - 1) rodzaj materiałów wykończeniowych elewacji - tynki lub okładziny ścienne ze szkła, kamienia, aluminium, klinkieru, drewna, kompozytowego tworzywa sztucznego i podobnych materiałów;
    - 2) kolorystyka elewacji:
      - a) tynki w kolorach o niskim stopniu nasycenia lub okładziny ścienne w naturalnych kolorach,
      - b) dla obiektów usługowych, dopuszczenie zastosowania kolorów nasyconych na małych płaszczyznach, do 30% powierzchni elewacji, w tym kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm;
    - 3) zakazuje się stosowania, jako materiałów zewnętrznego wykończenia elewacji i dachów: blachy falistej, trapezowej, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding.

4. Wysokości budowli, ustalone w Rozdziale 2 uchwały, nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące wysokości masztów.

5. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych lub czasowych obiektów o wysokości równej lub wyższej niż 50 m nad poziomem terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

##### **§ 13.**

1. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego oraz związanych z przeznaczeniem terenów wydzielonych w planie, o których mowa w § 7 ust. 1, § 8 ust. 1, § 9 ust. 1, § 10 ust. 1, § 11 ust. 1 oraz § 12 ust. 1 pkt 2;
- 2) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami własności terenu, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 3) zakazuje się lokalizowania biogazowni oraz urządzeń do wykorzystania energii wiatrowej;
- 4) w przypadku dokonania odkrycia kopalnianych szczytków roślin lub zwierząt, nakazuje się powiadomienie właściwych służb, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, nakazuje się stosowanie:

- 1) instalacji i procesów technologicznych zgodnie z dostępną techniką, z zastosowaniem hermetyzacji oraz urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) w celach grzewczych, paliw gwarantujących zachowanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu.

3. W zakresie zasad ochrony przed hałasem, zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

4. W zakresie zasad ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

- 1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
- 2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi;
- 3) zakazuje się lokalizacji oraz zagospodarowania terenu pod inwestycje związane z:
  - a) gospodarowaniem odpadami (odzysk, unieszkodliwianie, przetwarzanie, magazynowanie, składowanie i zbieranie odpadów),
  - b) logistyką (jak magazyny, składy i bazy),
  - c) sprzedażą pojazdów mechanicznych, w tym komisów samochodowych, naprawą samochodów i motocykli, obsługą transportu, obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, punktów skupu, składowania i magazynowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (jak przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

5. W zakresie zasad ochrony wód:

- 1) nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, w tym uszczelnienie i skanalizowanie powierzchni terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi, przekraczającymi parametry określone w przepisach odrębnych;
- 2) nakazuje się zachowanie ciągłości cieku naturalnego o nazwie Kanał Kamień Morsko, jako części publicznych śródlądowych wód powierzchniowych, oznaczonego na rysunku planu jako ciek naturalny, z uwzględnieniem zapisów § 18 ust. 1 uchwały;
- 3) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody powierzchniowe i gruntowe.

**Rozdział 5.**  
**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,**  
**w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

**§ 14.**

1. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach obszaru objętego ochroną krajobrazową, ustalonego w decyzji o wpisie do rejestru zabytków zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Krosno Odrzańskie pod nr 102 i 2179, jako część obszaru wyznaczonego w promieniu 1 km od granicy zespołu urbanistyczno - krajobrazowego miasta Krosno Odrzańskie (otoczenie zespołu urbanistyczno - krajobrazowego miasta Krosno Odrzańskie).

2. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1, obowiązują zasady konserwatorskie, wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności:

- 1) nakazuje się dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej oraz gabarytów i wysokości sąsiadującej zabudowy zabytkowej, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 2) zakazuje się lokowania anten satelitarnych, klimatyzatorów, rur wentylacyjnych, spalinowych oraz innych tego typu urządzeń w miejscach widocznych od strony przestrzeni publicznych.

**Rozdział 6.**

**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

**§ 15.**

1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami KDG i KDD.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakazuje się:
  - a) zapewnienie ogólnodostępności,
  - b) likwidację barier technicznych i architektonicznych poprzez stosowanie rozwiązań umożliwiających korzystanie z nich osobom z różnego typu niepełnosprawnością,
  - c) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie z tych terenów przez pieszych i rowerzystów,
  - d) realizację przejść pieszych w poziomie jezdni z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami,
  - e) realizację elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, ławek i małych koszy na śmieci;
- 2) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem tablic informacyjnych dotyczących sportu, turystyki i rekreacji oraz promocji gminy.

**Rozdział 7.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,**  
**na podstawie odrębnych przepisów.**

**§ 16.**

1. Na terenie UC zlokalizowane są ujęcia wody podziemnej:

- 1) studnia publiczna, nieczynna, oznaczona na rysunku planu symbolem SP-1;
- 2) studnia toplowska, nieczynna, oznaczona na rysunku planu symbolem ST-3;

2. W przypadku kolizji studni, o których mowa w ust. 1, z planowaną zabudową, należy je zlikwidować zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze.

3. Na terenie UC oraz ZP zlokalizowane są otwory obserwacyjne do monitorowania wód podziemnych (piezometry) stacji paliw Orlen, oznaczone na rysunku planu symbolem P, które w przypadku kolizji z planowaną zabudową, należy zlikwidować, zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze.

**Rozdział 8.**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.**

**§ 17.**

1. Ustala się ogólne zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) każdą powstającą w wyniku podziału działkę, stanowiącą odrębną nieruchomość, należy wydzielać zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem oraz przepisami odrębnymi;
- 2) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych, określonych przepisami odrębnymi.

2. Określa się następujące parametry nowo wydzielanych działek:
- 1) powierzchnia działki - min. 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki - min. 20 m;
  - 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, w przedziale od 60<sup>o</sup> do 120<sup>o</sup>.
3. Dopuszcza się wydzielanie działek, o parametrach innych niż określone w ust. 1, w celu realizacji uzbrojenia terenu, na polepszenie zagospodarowania terenu lub regulacje granic.
4. Nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalenia i podziału nieruchomości.

## **Rozdział 9.**

### **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

#### **§ 18.**

1. Dla cieku naturalnego o nazwie Kanał Kamień Morsko obowiązują ustalenia:
- 1) nakazuje się utrzymanie powierzchni zapewniającej przepływ i infiltrację wód;
  - 2) nakazuje się utrzymanie ciągłości i funkcjonalności cieku;
  - 3) zakazuje się grodzenia terenów przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu cieku, umożliwiającej dostęp do cieku na potrzeby wykonania robót związanych z utrzymaniem wód oraz dla ustawiania znaków żeglugowych lub hydrologiczno – meteorologicznych urządzeń pomiarowych, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń poprzecznych uniemożliwiających swobodny spływ wód;
  - 5) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych z wyłączeniem liniowych obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych oraz przepustów;
  - 6) dopuszcza się korektę trasy przepływu lub skanalizowanie cieku naturalnego, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dla sieci infrastruktury technicznej, niewyznaczonych graficznie na rysunku planu, ustala się zachowanie stref technicznych o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dla planowanej i istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej:
- 1) obowiązują pasy technologiczne wzdłuż, w poziomie, nie mniejsze niż:
    - a) dla linii napowietrznych nn - 0,4 kV – 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),
    - b) dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV – 0,5 m (po 0,25 m po każdej stronie od osi linii);
  - 2) zakazuje się realizacji nowych linii napowietrznych.
4. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 2:
- 1) zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

#### **§ 19.**

1. Układ dróg i powiązania układu komunikacyjnego określono na rysunku planu.
2. W zakresie systemu parkowania pojazdów obowiązują:
  - 1) zapewnienie miejsc postojowych w ilości:
    - a) obiekty handlowe - 2 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej,
    - b) restauracje, kawiarnie - 1 miejsce postojowe na 6 miejsc siedzących,
    - c) kina, kluby, biblioteki – 1 miejsce postojowe na 10 miejsc siedzących,
    - d) biura, pozostałe usługi - 2 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 2) zabezpieczenie dla osób posiadających karty parkingowe minimum jednego miejsca postojowego na każde 20 miejsc wyliczonych według wskaźników określonych w pkt 1, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych;
  - 3) w przypadku występowania na terenie jednej działki budowlanej różnych funkcji, wymagane ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 1, należy odpowiednio sumować;
  - 4) miejsca postojowe mogą być wykonane jako parkingowe lub w garażach.

## **§ 20.**

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się, że infrastruktura techniczna winna być umieszczona w pierwszej kolejności, w liniach rozgraniczających dróg, w pasie pobocza lub chodnika, lub w wyznaczonym pasie technicznym;
- 2) nakazuje się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci dystrybucyjnej uzbrojenia, na całym obszarze objętym planem;
- 4) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek, w celu lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, na terenach o innym przeznaczeniu, dla których nie obowiązuje wyznaczona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki oraz wyznaczenie miejsc postojowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się źródło zasilania - z istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej, ewentualnie poprzez jej budowę, rozbudowę lub remont;
- 2) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, lokalizowanych wyłącznie na dachach lub elewacjach budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem siłowni wiatrowych;

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z rozdzielczej sieci wodociągowej.

4. W zakresie gromadzenia i odprowadzenia ścieków, ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w tym ewentualne ich podczyszczenie.

5. W zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się zagospodarowanie na terenie działki budowlanej wód opadowych i roztopowych, poprzez odprowadzenie w grunt lub magazynowanie w zbiornikach retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się wstępne podczyszczenie i doprowadzenie składu wód opadowych i roztopowych do wartości parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, w przypadku ich przekroczenia;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ciekę naturalnego Kanał Kamień Morsko, zgodnie z przepisami odrębnymi, warunkami dysponenta ciekę oraz pozwolenia wodno prawnego;
- 4) dopuszcza się realizację zbiorników do retencji wód opadowych.

6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) nakazuje się postępowanie z odpadami, jak również urządzenie miejsc do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 2) ustala się lokalizowanie miejsc do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się obowiązek stosowania niskoemisyjnych indywidualnych źródeł ciepła – energii elektrycznej, oleju opałowego, a także nowoczesnych wysokosprawnych źródeł energii opalanych paliwem stałym;
- 2) dopuszcza się pozyskiwanie ciepła z dystrybucyjnej sieci gazowej poprzez jej budowę, rozbudowę lub remont;
- 3) dopuszcza się pozyskiwanie ciepła, z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, za wyjątkiem siłowni wiatrowych, lokalizowanych wyłącznie na dachach lub elewacjach budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie usług teletechnicznych, ustala się obsługę doziemnymi liniami kablowymi.

## **Rozdział 10. Stawki procentowe.**

### **§ 21.**

Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 11. Przepisy końcowe.**

### **§ 22.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krosna Odrzańskiego.



**§ 23.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.