

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia2017 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia przedmiotowego planu jest dalsza regulacja zasad zagospodarowania przedmiotowych terenów, a w szczególności obszarów inwestycyjnych Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, przebiegu obwodnicy miasta Kostrzyna nad Odrą, a także rozwoju terenów mieszkaniowych w rejonie Osiedla Drzewice.

Zgodnie z uchwałą Nr VI/26/15 z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Drzewice w Kostrzynie nad Odrą obszar planu obejmuje teren o powierzchni 197 ha położony w obrębie Kostrzyn nad Odrą 1. Teren rozciąga się po zachodniej stronie linii kolejowej nr 273 Wrocław – Kostrzyn nad Odrą – Szczecin, a od zachodu i północy otoczony jest w większości terenami leśnymi. W skład ścisłego obszaru opracowania wchodzi ponadto wąskie pasy terenu odbiegające w kierunku południowo-zachodnim oraz południowo-wschodnim (przeznaczone na drogi). W chwili obecnej przedmiotowy obszar stanowią przede wszystkim tereny niezabudowane – użytki rolne, nieużytki i lasy.

Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

- a) tereny zabudowy produkcyjnej (P1 i P2),
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25 i MN26),
- c) tereny zabudowy usługowej (U1, U2, U3, U4, U5, U6 i U7),
- d) tereny zieleni urządzonej z możliwością lokalizacji zabudowy usługowej (ZP/U1, ZP/U2, ZP/U3, ZP/U4 i ZP/U5),
- e) tereny zieleni urządzonej (ZP1, ZP2, ZP3, ZP4, ZP5 i ZP6),
- f) tereny lasów (ZL1, ZL2, ZL3 i ZL4),
- g) tereny infrastruktury technicznej (N1 i N2),
- h) tereny publicznych dróg zbiorczych (KDZ1 i KDZ2),
- i) tereny publicznych dróg lokalnych (KDL1 i KDL2),
- j) tereny publicznych dróg dojazdowych (KDD1, KDD2, KDD3, KDD4 i KDD5),
- k) tereny dróg wewnętrznych (KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7 i KDW8),
- l) tereny ścieżek pieszo-rowerowych (KP1, KP2, KP3, KP4, KP5, KP6, KP7, KP8, KP9, KP10, KP11, KP12, KP13 i KP14).

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą. Zapisy planu wykazują ponadto zgodność z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.). Analiza ta została przyjęta uchwałą Nr XXIX/229/13 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 16 maja 2013 r. Należy również stwierdzić, że nie występuje konflikt pomiędzy ustaleniami przedmiotowego planu a zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego.

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe dotyczące obszarów objętych planem zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Z kolei zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych, realizacja ustaleń planu wywoła koszty dla budżetu gminy z tytułu budowy infrastruktury (uzbrojenie i drogi), a jednocześnie przyniesie istotne dochody z tytułu podatku od nieruchomości.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Ustalenia planu w znacznym stopniu kształtują nowe struktury oraz uzupełniają istniejącą zabudowę. Funkcje przewidziane w planie są wyznaczone i zlokalizowane w racjonalny sposób. Koncepcja zakłada harmonijne nawiązanie do istniejącej zabudowy mieszkaniowej Osiedla Drzewice w tym utrzymanie ważnych osi komunikacyjnych. Rozplanowanie nowej zabudowy jest klarowne i zapewnia ergonomię i efektywność obsługi. Przeznaczenie szerokiego pasa zieleni urządzonej pod lokalizację obwodnicy miasta pozwala na skuteczną separację terenów mieszkaniowych na południu i produkcyjnych na północy.

Na zachowanie ładu przestrzennego wpływ mają również ustalenia takie jak: zakaz lokalizacji budynków poza liniami zabudowy, regulacje dotyczące lokalizacji wiat, ograniczenia lokalizacji reklam czy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.

- walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia planu będą miały istotny wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania. Regulacji podlega bardzo wiele elementów mających zasadnicze znaczenie dla jakości przestrzeni m.in.: linie zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, ilość kondygnacji, geometria i pokrycie dachów, a także wysokość i materiał ogrodzeń. Dodatkowo na znacznej części obszaru objętego planem zakazuje się lokalizacji reklam i ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

Ustalenia planu pozwalają na lokalizację wysokich obiektów budowlanych na terenach zabudowy produkcyjnej (P), jednak ich położenie w otoczeniu obszarów leśnych pozwoli na częściowe maskowanie tego typu obiektów w krajobrazie. Plan przewiduje również lokalizację linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, która może być wykonana jako napowietrzna. Aby zmniejszyć potencjalną ingerencję w krajobraz, linia została zaplanowana wzdłuż torów kolejowych i najważniejszej planowanej drogi (KDZ), co pozwoli skupić ww. obiekty w jednym paśmie. Należy również pamiętać, że istniejący obecnie krajobraz nie przedstawia szczególnych walorów. Ponadto niekorzystny wpływ przyszłego zainwestowania na krajobraz, powinno obniżyć zachowanie wysokich standardów zabudowy i zagospodarowania.

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Ustalenia planu uwzględniają środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. W granicach planu nie występują tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody. Ponadto w planie przyjęto szereg innych założeń służących ochronie środowiska przyrodniczego, tj. nakazy w zakresie ograniczenia emisji zanieczyszczeń, nakazy z zakresu gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami, nakaz rekultywacji terenu, zakaz lokalizacji obiektów i instalacji służących do utylizacji odpadów pochodzących spoza terenu objętego planem, a także zapewnienie dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Na terenie objętym planem występują grunty leśne objęte ochroną, z których część wymagała przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ustalenia planu uwzględniają kulturowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. Plan ustala strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla stanowiska archeologicznego nr 30 położonego w granicach terenów P2, N1 i ZP2 oraz dla stanowiska

archeologicznego nr 43 położonego w granicach terenów MN13, MN18 i KDD1. Ponadto zapisy planu regulują postępowanie względem zaewidencjonowanych oraz nowo odkrytych zabytków archeologicznych.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Ustalenia planu zawierają wspomniane wcześniej nakazy ograniczenia emisji zanieczyszczeń. Ponadto ustala się, że wszystkie tereny oznaczone symbolami MN, a także tereny oznaczone symbolami U1, U2, U3, U4 i U5 są objęte ochroną przed hałasem, pod względem akustycznym kwalifikując się odpowiednio jako tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, a dopuszczalne poziomy hałasu określają przepisy odrębne.

W przypadku lokalizacji obiektów użyteczności publicznej (np. na terenach zabudowy usługowej) należy je dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być ustalona zgodnie z przepisami odrębnymi.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Istniejące zagospodarowanie mocno determinuje walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi jednak na fakt, że założenia planu w stosunkowo niewielkim stopniu modyfikują ustalenia dotychczas obowiązujących na terenie planów miejscowych, walory ekonomiczne przestrzeni zmieniają się jedynie nieznacznie w związku z przyjęciem nowego planu.

- prawo własności

Naruszenie prawa własności jest możliwe wyłącznie w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego i wyłącznie w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym planem, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się obiekty związane z obronnością. Instytucje uzgadniające projekt w tym aspekcie pozytywnie odniosły się do ustaleń planu miejscowego.

- potrzeby interesu publicznego

Podstawowy cel przedmiotowego planu obok zabezpieczenia ładu przestrzennego umożliwiania realizacji zabudowy produkcyjnej oraz mieszkaniowej, a tym samym służy swoimi ustaleniami szeroko pojętym potrzebom zabezpieczenia interesu publicznego.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, dopuszczając lokalizację obiektów infrastruktury na całym objętym obszarze.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac.

- potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Analiza istniejących zasobów oraz ustalenia planu umożliwiają zapewnienie odpowiedniej jakości i ilości wody dla wszystkich terenów w granicach planu.

- występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu realizują potrzeby interesu publicznego. Naruszenie interesów prywatnych dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku konieczności realizacji zadań stanowiących cel publiczny takich jak budowa dróg publicznych czy lokalizacja infrastruktury technicznej. W trakcie trwania procedury planistycznej wpłynął jeden wniosek ze strony społeczeństwa, który został odrzucony, ze względu na niezgodność z polityką przestrzenną miasta Kostrzyn nad Odrą zawartą w ustaleniach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Ustalenia planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią, ponieważ regulują obecne formy zagospodarowania oraz w sposób zaplanowany i zorganizowany umożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy w granicach miasta Kostrzyn nad Odrą. Zasady kształtowania nowej zabudowy zostały wyczerpująco zawarte w zapisach ogólnych oraz szczegółowych części tekstowej oraz w regulacjach rysunkowych.