

UZASADNIENIE

do Uchwały nr IV/29/11 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 10 lutego 2011 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Osiedla Drzewice oraz kompleksu nr 2 Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Kostrzynie nad Odrą obejmuje teren określony Uchwałą Nr XXV/197/08 Rady Miasta w Kostrzynie nad Odrą z dnia 06 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów dla potrzeb Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Kostrzynie nad Odrą. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię 164,6 ha i jest nieco mniejszy od obszaru wyznaczonego uchwałą intencyjną. Zmniejszenie zakresu dotyczy pasów terenu przeznaczonych na drogi, które zostały usunięte ze względu na brak zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się następujące funkcje:

- a) zabudowa produkcyjna, obejmująca zakłady produkcyjne, rzemieślnicze, bazy transportowe, bazy budowlane, składy i hurtownie (P) – funkcja dominująca (46% powierzchni planu),
- b) zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, wolnostojąca (MN) – drugie miejsce pod względem zajmowanej powierzchni (31%),
- c) zabudowa usługowa (U),
- d) zieleń urządzona (ZP),
- e) zieleń urządzona z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy usługowej (ZP/U),
- f) zieleń leśna (ZL),
- g) tereny komunikacji drogowej:
 - drogi publiczne lokalne (KDL),
 - drogi publiczne dojazdowe (KDD),
 - drogi wewnętrzne (KDW),
- h) tereny komunikacji pieszej i rowerowej (KP),
- i) tereny urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej (E).

W granicach obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewidziano lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym także sieci magistralnych (m.in. gazociąg wysokiego ciśnienia DN200 oraz linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV wraz z głównym punktem zasilania).

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą oraz zapisami opracowania ekofizjograficznego obejmującego swoim zakresem obszar planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny w chwili obecnej nie zainwestowane. Do chwili obecnej były one objęte planem z 1998 r. (Uchwały Nr XLIV/360/98 Rady Miejskiej w Kostrzynie z dnia 18 czerwca 1998 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej), którego ustalenia tracą moc w przedmiotowym obszarze. Pierwotny plan przewidywał lokalizację funkcji przemysłowo-składowo-usługowej na całej powierzchni. Przeznaczenie tak dużej powierzchni pod zabudowę produkcyjną wiązało się z utworzeniem Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Przemysłowej. Teren przedmiotowego planu zawiera w swych granicach kompleks nr 2 kostrzyńskiej podstrefy.

Kilkunastoletni okres funkcjonowania KSSSE na obszarze miasta spowodował znaczny rozwój sektora przemysłowego, w związku z czym należało dokonać weryfikacji pierwotnych założeń planistycznych. Celowe okazało się ograniczenie terenów przemysłowych na rzecz innych funkcji. Nowy plan utrzymuje funkcje produkcyjne niemal na połowie dotychczasowej powierzchni – część północna terenu. Południowa część obszaru została przeznaczona na dynamicznie rozwijające się w mieście mieszkalnictwo jednorodzinne. Obie podstawowe funkcje planu zostały rozdzielone szerokim buforem w postaci terenów zieleni urządzonej, które stanowią jednocześnie rezerwę terenu dla budowy północnej obwodnicy miasta.

Reasumując, założenia nowego planu pozwalają na racjonalne wykorzystanie atrakcyjnych i wolnych terenów położonych w granicach miasta. Przesłankami uzasadniającymi uchwalenie niniejszego planu są:

- zapotrzebowanie na tereny inwestycyjne o zróżnicowanych funkcjach (m.in. produkcyjnych i mieszkaniowych),
- zaprzestanie lub ograniczenie użytkowania rolniczego oraz niska użyteczność produkcyjna gruntów rolnych (słabe gleby),
- efektywne wykorzystanie terenu w strefie peryferyjnej miasta,
- umożliwienie prowadzenia racjonalnej gospodarki przestrzennej w granicach planu,
- uporządkowanie zagospodarowania, przeciwdziałanie chaosowi urbanistycznemu oraz wprowadzenie podstaw ochrony ładu przestrzennego, a także umożliwienie uzyskania harmonijnego krajobrazu zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności,
- zabezpieczenie terenu przed degradacją i nielegalnym zagospodarowaniem.