

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego dokumentu jest zaktualizowanie ustaleń dla przedmiotowego obszaru co umożliwi jego zabudowę i zagospodarowanie jako terenu o funkcjach, zarówno mieszkaniowych, jak i usługowych. Zgodnie z uchwałą Nr XL/325/2018 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 28 czerwca 2018 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Kostrzyńskiej 17 w Kostrzynie nad Odrą, obszar planu obejmuje powierzchnię ok. 0,22 ha.

Przedmiotem ustaleń planu jest teren zabudowy mieszkaniowej (MW/MN) przy czym należy zauważyć iż dopuszczalne wprowadzenie funkcji usługowej jak i przekształcenie funkcjonalne istniejącego budynku wielorodzinnego w kierunku mieszkalnictwa jednorodzinnego, np. w sytuacji połączenia pomieszczeń wewnątrz budynku w 2 lub mniej mieszkań. Umożliwienie zmian funkcjonalnych w obrębie istniejącego budynku mieszkalnego jest również podstawowym powodem sporządzenia zmiany planu.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają 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 2010 r. Zgodnie z zapisami studium (tekst str. 77) ustalenia kierunkowe nie dotyczą zabudowy istniejącej w przypadku której dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i rozbudowę.

Ponadto zapisy planu wykazują 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. Analiza ta została przyjęta uchwałą Nr LIX/396/2018 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 27 września 2018 r.

Uchwalenie planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru nie wywoła kosztów dla budżetu gminy ponieważ teren objęty planem jest objęty ustaleniami 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. Aktualna procedura nie spowoduje ponownego wzrostu lub spadku wartości nieruchomości.

Z uwagi na zgodę, zarówno Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska jak i Powiatowego Inspektora Sanitarno – Epidemiologicznego, odstąpiono od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

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

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Przedmiotowy plan ma charakter regulacyjny i uwzględnia kierunki zagospodarowania, pod funkcje mieszkaniowe i ewentualnie usługowe. Ustalenia sankcjonują istniejącą zabudowę i uniemożliwiają budowę nowych obiektów poza liniami zabudowy. Dla zachowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg ustaleń dotyczących, w szczególności:

- katalogu przeznaczeń,
- parametrów zagospodarowania i zabudowy,
- zasad dotyczących komunikacji oraz infrastruktury technicznej,
- ograniczeń związanych z obszarem szczególnego zagrożenia powodzią,

- ograniczeń i wymogów związanych z wpisem części zabudowy do gminnej ewidencji zabytków

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego planu (niewielki obszar jednolity funkcjonalnie) traktuje się go jako jedną nieruchomość gruntową w kontekście parametru powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy i intensywności. Ograniczenia które wynikają z kształtu linii zabudowy powodują iż możliwe i racjonalne jest takie podejście do zagadnienia. Ustalanie ww parametrów w odniesieniu do pojedynczej działki spowodowałoby konieczność stworzenia sztucznych zapisów które nie charakteryzują zabudowy w granicach planu np. 100% powierzchni zabudowy czy 0% powierzchni biologicznie czynnej na działce całkowicie zabudowanej istniejącym budynkiem.

2) 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.

W wyniku realizacji ustaleń w krajobrazie nie pojawią się nowe obiekty kubaturowe, które wraz z pozostałymi elementami zagospodarowania mogą wpłynąć na jego istotne jakościowe przekształcenie.

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

Ze względu na niewielką skalę zmiana ustaleń planu nie spowoduje negatywnego wpływu na środowisko w tym gospodarowania wodami.

Na przedmiotowym obszarze nie występują grunty rolne i leśne objęte ochroną zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Z uwagi położenie obszaru planu w granicach chronionego układu urbanistycznego oraz wpisanie do gminnej ewidencji zabytków części zabudowy projekt zawiera szereg ustaleń mających na celu ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków

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

Ze względu na charakter planowanego zagospodarowania ustalono, że obszar planu jest objęty ochroną przed hałasem, który pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne. Zabezpieczona została minimalna liczba miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych w przypadku realizacji funkcji usługowej.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Zgodnie z ustaleniami prognozy skutków finansowych, realizacja ustaleń zmiany planu nie wywoła kosztów dla budżetu gminy z tytułu budowy infrastruktury bądź konieczności wykupu nieruchomości. Wszelkie koszty z tytułu przyjęcia planu powinny zostać skalkulowane w momencie przyjęcia uchwały pierwotnej dla terenu (uchwała 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)

7) prawo własności

Ze względu na zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania należy przyjąć, że ustalenia planu nie wpłyną na zmianę wykonywania prawa własności.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym planem, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty związane z obronnością. Całe miasto znajduje się jednak w zasięgu strefy nadgranicznej.

9) potrzeby interesu publicznego

Przedłożony do uchwalenia plan miejscowy waży interes publiczny i prywatny. Planowane funkcje zarówno mieszkaniowe, jak i produkcyjne, uwzględniają interes właścicieli nieruchomości, są zgodne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kostrzyn nad Odrą. Ponadto plan nie narusza interesu publicznego, na straży którego stoją poszczególne organy i instytucje, które w toku prac planistycznych uzgadniały i opiniowały projekt.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

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

11) 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, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.).

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu publikowano w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Sposób składania wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawach o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 18) oraz o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (art. 40).

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

Zapewnienie dostaw wody odbywać się będzie poprzez gminną sieć wodociągową w zasięgu której znajduje się obszar objęty planem.

- 14) występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz uwarunkowań konserwatorskich – obiekt w gminnej ewidencji zabytków.

Plan nie narusza interesów prywatnych, zwłaszcza właścicieli nieruchomości w jego granicach. W trakcie trwania procedury planistycznej w terminach wskazanych przez Burmistrza Kostrzyna nad Odrą nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi ze strony społeczeństwa. [PROCEDURA W TOKU]

- 15) zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Z uwagi na położenie planu w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy poza wyznaczonymi liniami zabudowy które obejmują wyłącznie zabudowę istniejącą w momencie uchwalania planu miejscowego. Możliwa jest jedynie nadbudowa, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa w granicach wyznaczonych linii zabudowy. Zapisy planu spełniają wymagania zachowania i kształtowania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią i nie powodują rozpraszania układów urbanistycznych.

ZAŁĄCZNIK NR 2

do Uchwały Nr Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Na podstawie 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) Rada Miasta Kostrzyn nad Odrą rozstrzyga co następuje:

Wobec braku uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Kostrzyńskiej 17 w Kostrzynie nad Odrą, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

ZAŁĄCZNIK NR 3

do Uchwały Nr Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie 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) Rada Miasta Kostrzyn nad Odrą rozstrzyga co następuje:

§1

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Kostrzyńskiej 17 w Kostrzynie nad Odrą, nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury które należą do zadań własnych gminy.

§2

W związku z brakiem nowych inwestycji będących następstwem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Kostrzyńskiej 17 w Kostrzynie nad Odrą nie ustala się zasad ich finansowania.