

ANALIZA

zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Przemysłowa I – strefa inwestycyjna” i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosna

Analiza została wykonana stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

I. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Dla obszaru przystąpienia obowiązują obecnie zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna pn. „Suchodół X” – część A (uchwalonego uchwałą Nr XLII/842/13 Rady Miasta Krosna z dnia 26 kwietnia 2013r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego poz. 2360 z dnia 4 czerwca 2013 r.) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna pn. „Przemysłowa I” (uchwalonego uchwałą Nr XVIII/227/11 Rady Miasta Krosna z dnia 31 sierpnia 2011 r. z późn. zm., tekst jednolity ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego poz. 2227 z dnia 11 sierpnia 2014 r.).

W obydwu obowiązujących planach teren przeznaczono pod zabudowę produkcyjno-usługową: północna część oznaczona jest w planie „Przemysłowa I” symbolem 40.PU, a południowa w planie „Suchodół X” – część A symbolem 57.PU. Zapisy szczegółowe tych terenów uniemożliwiają pełne inwestowanie, poprzez wprowadzenie ograniczeń wysokościowych do 7m. Ustalone wysokości w metrach od poziomu gruntu znacznie ograniczają możliwości inwestycyjne, pomimo faktu, że powierzchnie podejścia do lotniska Krosno pozwalają na lokalizację obiektów wyższych. Obsługa komunikacyjna terenu będzie zapewniona poprzez istniejące i projektowane drogi wyznaczone w ww. obowiązujących planach, które pozostaną w tym zakresie niezmienione.

Ustalenie nowych zasad zagospodarowania tego terenu w postaci sporządzenia nowego planu jest bardziej uzasadnione niż zmiana obowiązującego planu. Zgodnie z zasadami techniki prawodawczej każda zmiana planu miejscowego powinna być spójna z planem i tworzyć jeden jednolity dokument. Wprowadzenie dopuszczalnych wysokości w metrach nad poziom morza w części planu będzie niespójne z jego pozostałą treścią.

Ponadto teren stanowi jeden kompleks funkcjonalny ograniczony istniejącymi i projektowanymi drogami i powinien być objęty jednolitymi wytycznymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przystępując do nowego planu wszystkie ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania zostaną zawarte na nowo, bez potrzeby bazowania na ustalonych, nie zawsze adekwatnych do nowych potrzeb inwestycyjnych.

II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KROSNA

Przewiduje się zgodność rozwiązań projektu miejscowego planu z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosna (przyjętym uchwałą Nr LIX/1340/14 Rady Miasta Krosna z dnia 27 czerwca 2014 r.).

W projekcie miejscowego planu przewiduje się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia terenu pod zabudowę produkcyjno-usługową, weryfikując i doprecyzowując parametry zabudowy oraz określając wysokość zabudowy w metrach nad poziom morza przez co teren będzie mógł zostać zainwestowany w sposób bardziej racjonalny, przy równoczesnym zachowaniu bezpieczeństwa użytkowników lotniska Krosno i wykonywanych operacji lotniczych.

Zgodnie z ustaleniami Studium teren, dla którego opracowany zostanie plan występuje w obszarze rozwoju aktywności gospodarczej związanej z produkcją, składami, magazynami i usługami 1.U3.

Teren ograniczony jest istniejącymi i projektowanymi w obowiązujących planach drogami, których przebieg jest zgodny z ustaleniami Studium, są to: od północy i zachodu istniejąca droga lokalna, od południa projektowana droga główna i od wschodu projektowana droga lokalna.

III. OKREŚLENIE NIEZBĘDNEGO ZAKRESU PRAC PLANISTYCZNYCH

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje się:

1. Sporządzenie miejscowego planu na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000,
2. Sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko,
3. Sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla opracowania projektu miejscowego planu zostanie wykorzystane aktualne opracowanie ekofizjograficzne, sporządzone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych oraz materiały geodezyjne przekazane przez Wydział Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Krosna, tj. mapa zasadnicza w skali 1:2000 w postaci komputerowych zbiorów rastrowych.

IV. WNIOSKI KOŃCOWE

1. Stwierdzam, że przewidywane rozwiązania i przeznaczenie obszarów określonych na załączniku graficznym do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Przemysłowa I – strefa inwestycyjna” będzie zgodne z bieżącą polityką przestrzenną Miasta Krosna oraz nie będzie naruszać polityki przestrzennej określonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosna.
2. Stosownie do art. 14 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwracam się do Rady Miasta Krosna z prośbą o podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Przemysłowa I – strefa inwestycyjna”.