

Krosno, 17.12.2015 r.

ANALIZA

zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Polanka III” ul. ks. Popiełuszki (w zakresie terenu znajdującego się w sąsiedztwie Pałacu Trzecieckich) oraz 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 PRYZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obszar przystąpienia obejmuje teren, dla którego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Polanka III” ul. ks. Popiełuszki (uchwalonego uchwałą Nr LIII/1003/06 Rady Miasta Krosna z dnia 26 lipca 2006 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 107, poz. 1502 z dnia 25 sierpnia 2006 r. zm. uchwałą Nr XLIII/831/09 Rady Miasta Krosna z dnia 26 czerwca 2009 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 60, poz. 1475 z dnia 30 lipca 2009 r.).

W granicach przystąpienia w obowiązującym planie znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, zieleni, garaży, dróg publicznych i wewnętrznych, obsługi komunikacji oraz infrastruktury gazowniczej, telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, obejmujące obszar o powierzchni ok. 14 ha, zawierający się pomiędzy torami kolejowymi, ulicą Podkarpacką (granica planu), drogą bez nazwy łączącą ul. ks. J. Popiełuszki z ul. Podkarpacką (oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.KDW.3) i ul. ks. J. Popiełuszki.

Podjęcie uchwały ma na celu dopuszczenie zabudowy, zgodnie z wnioskiem Inwestora, planującego budowę nowego obiektu do poszerzenia oferty funkcjonującego w pałacu hotelu. Zmiana planu uwzględni również doprecyzowany przebieg drogi łączącej ul. Tysiąclecia i ul. ks. J. Popiełuszki (decyzja o realizacji inwestycji drogowej) oraz poszerzy zabudowę usługową wzdłuż tej drogi – zgodnie z wnioskami mieszkańców.

Przewiduje się dokonanie zmian w przeznaczeniu terenów, m.in. ograniczenie wyznaczonych obecnie terenów zieleni i garaży oraz poszerzenie terenów usług.

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

Przewiduje się zgodność rozwiązań projektu zmiany 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.).

Zgodnie z ustaleniami Studium teren, dla którego opracowana zostanie zmiana planu występuje częściowo:

- w obszarze zieleni urządzonej 2.ZP.1, w obszarze przestrzeni publicznej, w zasięgu ochrony konserwatorskiej obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków województwa podkarpackiego, w zespole zieleni objętym ochroną prawną,
- w obszarze koncentracji usług centrotwórczych 2.U.1,
- w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług 1.M.2,
- w obszarze intensywnej zabudowy jednorodzinnej i usług 2.M.3.

Cały teren znajduje się w strefie zurbanizowanej, przez teren przebiega projektowana droga lokalna.

Zgodnie z ustaleniami Studium: granice obszarów funkcjonalnych ze względu na skalę opracowania należy traktować jako wytyczne do opracowywanych lub zmienianych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie zostaną uszczegółowione. Szczegółowe rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia poszczególnych działek, w tym granic terenów wskazanych na rysunku Studium symbolami graficznymi, powinny następować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Określone symbolami graficznymi na rysunku studium korytarze pod planowane drogi należy traktować orientacyjnie, jako wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Szczegółowe trasowanie dróg powinno następować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem uwarunkowań terenowych i podziałów nieruchomości.

Zapisy dla wszystkich ww. obszarów i strefy zurbanizowanej, w których zasięgu znajduje się teren objęty przystąpieniem do sporządzenia zmiany planu nie uniemożliwiają realizacji budowy nowego obiektu usługowego w sąsiedztwie Pałacu Trzecieskich i dostosowania przeznaczeń oraz zapisów dla pozostałych terenów.

Obecne przeznaczenia i zapisy są zgodne z ww. przeznaczeniem w Studium.

Przewidywana zmiana również nie będzie naruszać ustaleń Studium.

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 zmiany miejscowego planu na kopii mapy planu „Polanka III”, w skali 1:2000,
2. Sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko,
3. Sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla opracowania projektu zmiany 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 w postaci mapy zasadniczej w wersji papierowej w skali 1:1000 uzyskanej z Wydziału Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Krosna, prowadzącego powiatowy zasób geodezyjny i kartograficzny.

IV. WNIOSKI KOŃCOWE

1. Stwierdzam, że przewidywane rozwiązania i przeznaczenie obszaru określonego na załączniku graficznym do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Polanka III” ul. ks. Popiełuszki, 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Polanka III” ul. ks. Popiełuszki.

W załączeniu fragmenty załączników graficznych do Studium z zaznaczonym obszarem objętym przystąpieniem.