

ANALIZA

zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Polanka III” ul. ks. Popiełuszki (w zakresie ustaleń planu dotyczących terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.P.2) 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 znajduje się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.P.2, o powierzchni ponad 13 ha, który znajduje się przy ul. ks. J. Popiełuszki i torach kolejowych.

Podjęcie uchwały ma na celu zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z wnioskiem Inwestora planującego rozbudowę istniejącego zakładu produkcyjnego, którego wynikiem będzie zwiększenie produkcji i zatrudnienie nowych pracowników.

Na terenie zakładu istnieją silosy o wysokości blisko 30 m, natomiast plan w chwili obecnej ustala wysokość budynków zabudowy produkcyjnej i magazynowych, obiektów handlowych, usługowych, socjalnych, biurowych oraz obiektów związanych z ekspozycją, dystrybucją wyrobów produkcji i obsługi technicznej oraz obiektów usługowych obsługi komunikacyjnej (myjnie, serwis samochodowy) do 10m.

Zmiana dotyczy całego terenu 1.P.2, w którym zlokalizowany jest zakład Inwestora.

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.), którego szczegółowe ustalenia dotyczące maksymalnych parametrów zabudowy zostaną zwiększone w ramach prowadzonej procedury zmiany Studium (na podstawie uchwały Nr VI/106/15 Rady Miasta Krosna z dnia 27 lutego 2015 r.).

Zgodnie z ustaleniami Studium teren, dla którego opracowana zostanie zmiana planu występuje w obszarze rozwoju aktywności gospodarczej związanej z produkcją, składami, magazynami i usługami (2.U3) w strefie zurbanizowanej. 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.

Wyznaczony w Studium obszar U3 obejmuje zwarte strefy zabudowy związane z przemysłem, tereny istniejących dzielnic przemysłowych miasta oraz nowe tereny wskazane do rozwoju działalności gospodarczej ze szczególnym naciskiem na rozwój zabudowy przemysłowej. Podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu są: produkcja i usługi w szczególności: przetwórstwo rolno - spożywcze, konfekcjonowanie, parki przemysłowe, handel hurtowy i ekspozycyjny, składowiska, magazyny, bazy, usługi handlu detalicznego, usługi transportu, obsługa techniczna i naprawa pojazdów mechanicznych, stacje paliw wraz z zapleczem, biura, administracja, banki, pośrednictwo finansowe, centra usługowo - handlowe, usługi hotelowe, gastronomia, centra konferencyjne, centra wystawiennicze oraz handel paliwami i gazem płynnym, usługi dla potrzeb motoryzacji.

Zapisy dla strefy zurbanizowanej, obejmującej tereny zainwestowane będące efektem dotychczasowego rozwoju zagospodarowania podmiejskiego miasta z wyraźną dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i w wybranych miejscach również funkcji usługowo - produkcyjnej, nie uniemożliwiają realizacji obiektów o ww. funkcji.

Obecnie wyznaczony teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.P.2, jest zgodny 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.