

Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Śródmieście XV”

I. Informacja o obszarze zmiany planu.

1. Podstawa prawna.

Zmianę planu sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.). Do opracowania zmiany planu przystąpiono w związku z uchwałą Nr LXII/1420/14 Rady Miasta Krosna z dnia 30 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Śródmieście XV”.

2. Położenie obszaru objętego granicami zmiany planu.

Granice zmiany planu objęto obszar miasta Krosna o powierzchni ok. 44 ha, położony w śródmiejskiej części miasta (rejon ulic Niepodległości i Bursaki), w pobliżu rzeki Wisłok.

3. Cel sporządzenia zmiany planu.

Przeprowadzana procedura planistyczna stanowi zmianę obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Podstawą do sporządzenia zmiany planu są zmienione ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosna. Uwarunkowania wynikające z nowego studium (uchwalonego w 2014 roku) dotyczą przede wszystkim obowiązujących wskaźników i parametrów urbanistycznych oraz granic obszarów podlegających ochronie. W obowiązującym planie nie wskazano granic Obszaru Natura 2000 Obszar PLH 180030 – Wisłok środkowy z dopływami. Inny przebieg mają również granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Korekty wymagają także granice terenów i obszarów górniczych oraz zakres ochrony konserwatorskiej określony w obszarze opracowania przez ustalenia studium. Zmiany wprowadzane w zakresie przeznaczenia terenów i ich zasięgu są nieznaczne i dotyczą niewielkiego powiększenia terenów inwestycyjnych – usługowych i mieszkaniowo – usługowych. Bez istotnych zmian pozostawiono obszary stanowiące obudowę biologiczną rzeki Wisłok, w tym część tych obszarów położonych w zasięgu przytoczonego wcześniej Obszaru Natura 2000. Nie wprowadzono również znaczących zmian w przebiegu wytyczonego w obowiązującym planie układu komunikacyjnego.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze zmiany planu.

Obszar zmiany planu objęty jest granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Śródmieście XV” uchwalonego na podstawie uchwały Nr XXXVII/680/09 Rady Miasta Krosna z dnia 30 stycznia 2009 r.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Obszar objęty granicami opracowania można podzielić na dwie strefy. Strefa południowa położona poniżej ulicy Bursaki stanowi część zespołu śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Natomiast w północnej części opracowania dominująca forma zagospodarowania terenów związana jest z istniejącym zespołem sportowo – rekreacyjnym. W chwili obecnej podejmowane są działania mające na celu modernizację i rozbudowę tego zespołu. W tej części opracowania w pierzei

ulicy Niepodległości zlokalizowane jest centrum handlowo – usługowe. Tereny bezpośrednio graniczące z rzeką Wisłok stanowią obszary niezagospodarowanej zieleni naturalnej i półnaturalnej budującej korytarz powiązań ekologicznych w randze regionalnej.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta określonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosna.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosna zostało zatwierdzone uchwałą Nr LIX/1340/14 Rady Miasta Krosna z dnia 27 czerwca 2014 r.

Obszar objęty zmianą planu położony jest w zasięgu następujących stref wskazanych w ustaleniach studium:

Obszar zieleni naturalnej (ZP)

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- tereny zieleni naturalnej nieurządzonej o funkcjach ekologicznych, tereny zieleni cennej pod względem przyrodniczo – krajobrazowym. W skład obszaru wchodzi elementy tworzące system przyrodniczy miasta.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do działań remontowych,
- ścieżki rowerowe,
- mała architektura.

Obszar intensywnej zabudowy jednorodzinnej i usług (M3)

Obszar obejmuje część miasta charakteryzującą się przede wszystkim przewagą jednorodzinnej intensywnej zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej na prywatnych działkach oraz nowe tereny przeznaczone pod tą funkcję. Cechą charakterystyczną jest również znaczny udział w zagospodarowaniu obszaru usługi drobnej produkcji.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- wbudowane usługi towarzyszące, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, apteki, usługi opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, wynajmu, działalności weterynaryjnej, drobnych usług rzemieślniczych takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- wolnostojące usługi komercyjne lub publiczne w szczególności: usługi handlu detalicznego, obiekty administracyjno - biurowe, usługi oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, hoteli i gastronomii, turystyki, działalności weterynaryjnej, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku,

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (budynki mieszkaniowe wielorodzinne maksymalnie do 6 lokali mieszkalnych),
- urządzenia infrastruktury technicznej, w tym związane z zapewnieniem potrzeb parkingowych i ochrony środowiska dla potrzeb zagospodarowania działek oraz potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych, zieleń urządzona.

Obszar usług sportu i rekreacji (US)

Obszar obejmuje główne tereny rekreacyjno - sportowe miasta. Podstawowy kierunek zagospodarowania obszaru to:

- wykorzystanie terenów pod lokalizację urządzeń i obiektów sportowych i rekreacyjnych,
- wykorzystanie istniejącej zieleni dla ukształtowania atrakcyjnych terenów parkowych,
- powiązanie z sąsiednimi obszarami przewidzianymi do utworzenia parków publicznych,
- dopuszcza się realizację hal wystawienniczo - ekspozycyjnych, w których można lokalizować obiekty handlu detalicznego.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- usługi sportu i rekreacji.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- usługi publiczne i komercyjne z wykluczeniem usług dla potrzeb motoryzacji,
- dopuszczenie na terenie oznaczonym symbolem 3.US realizacji regionalnego centrum wystawienniczo - ekspozycyjnego z dopuszczeniem realizacji obiektów handlowych, w tym handlu wyrobami rękodzieła, gastronomii i artykułów spożywczych charakterystycznych dla regionu,
- place lub inne miejsca przestrzeni publicznych między innymi dla organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych i społecznych,
- urządzenia infrastruktury technicznej, w tym związane z zapewnieniem potrzeb parkingowych i ochrony środowiska dla potrzeb zagospodarowania działek oraz potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych, zieleń urządzona

Obszar koncentracji usług centrotwórczych (U1)

Obszar obejmuje tereny przeznaczone do rozwoju usług o charakterze centrotwórczym. Podstawą wyznaczenia tego obszaru jest konieczność wytworzenia stref o podstawowej funkcji obszarów predysponowanych do wytworzenia ponadlokalnych osiedlowych centrów koncentracji usług ogólnobytowych służących zaspokojeniu potrzeb społeczności miasta w wymiarze ogólnomiejskim i lokalnym. Lokalizację poszczególnych stref wskazano ze względu na istniejące zagospodarowanie umożliwiające dostosowanie istniejącej zabudowy do potrzeb obszaru lub położenie przestrzenne stanowiące dogodną lokalizację do pełnienia wskazanych funkcji w przyszłości.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- wolnostojące usługi komercyjne lub publiczne w szczególności: usługi handlu detalicznego, obiekty administracyjno - biurowe, usługi oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury,

projektowania i pracy twórczej, hoteli i gastronomii, turystyki (w tym hotele, pensjonaty i inne obiekty zbiorowego zamieszkania turystów), działalności weterynaryjnej, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- lokale mieszkaniowe wbudowane w budynki usługowe realizowane na potrzeby własne właściciela prowadzącego działalność usługową,
- dopuszczenie przeznaczenia całych obszarów lub ich części na tereny o funkcji zieleni urządzonej o charakterze parkowo – rekreacyjnym,
- urządzenia infrastruktury technicznej, w tym związane z zapewnieniem potrzeb parkingowych i ochrony środowiska dla potrzeb zagospodarowania działek oraz potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych, zieleń urządzona.

Obszar rozwoju aktywności gospodarczej związanej z produkcją, składami, magazynami i usługami (U3)

Obszar 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.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- produkcja i usługi w szczególności: przetwórstwo rolno - spożywcze, konfekcjonowanie, parki przemysłowe, handel hurtowy i ekspozycyjny, składy, 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,
- handel paliwami i gazem płynnym, usługi dla potrzeb motoryzacji,
- w granicach obszarów górniczych zachowanie oraz dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów, urządzeń i infrastruktury technologicznej kopalni.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- urządzenia infrastruktury technicznej, w tym związane z zapewnieniem potrzeb parkingowych i ochrony środowiska dla potrzeb zagospodarowania działek oraz potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych, zieleń urządzona.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2).

Wymagania te w projekcie zmiany planu zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych w granicach planu i na terenach przylegających do granic planu oraz ciągów pieszo - jezdnych. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno - przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie wprowadzono ustalenia w zakresie ograniczeń w lokalizacji urządzeń reklamowych i zasad realizacji ogrodzeń. Określono również wskaźniki

i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2pkt 3).

Cały obszar zmiany planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 432 „Dolina rzeki Wisłok”. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zagrożonych powodzią zostały określone w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469, z późn. zm.). W zmianie planu zakres ochrony zbiornika obejmuje:

- zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi,
- objęcie kanalizacją zbiorową wszystkich zwodociągowanych terenów zabudowy, które dotychczas takiej kanalizacji nie posiadają.

Obszar planu znajduje się również w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ i wyznaczone na podstawie map zagrożenia powodziowego wykonanych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zagrożonych powodzią, w tym zakazy określone zostały w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne. Ustalenia planu odwołują się bezpośrednio do tych przepisów. Tereny w granicach planu objęte są również zasięgiem obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%).

Poza wyżej wymienionymi obszar planu objęty jest również granicami:

- terenu i obszaru górniczego "Krościenko 1",
- Obszaru Natura 2000 PLH 180030 "Wisłok środkowy z dopływami",
- strefy ochronnej od czynnych odwiertów górniczych oraz zbiornika ropy naftowej,
- strefy ochronnej od zlikwidowanego odwiertu górniczego.

Dla stref ochronnych od odwiertów górniczych w planie ustalono nakaz uwzględnienia ograniczeń w lokalizacji obiektów budowlanych określonych w przepisach odrębnych.

Dla terenu i obszaru górniczego ustalono obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie dopuszczenia przebudowy, rozbudowy, remontu i rozbiórki istniejących i budowy nowych urządzeń związanych z eksploatacją gazu ziemnego i ropy naftowej, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących przepisów dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz braku negatywnego wpływu na cel ochrony Obszaru Natura 2000 PLH 180030 "Wisłok środkowy z dopływami".

Ochrona obszaru Natura 2000 zgodnie z planem obejmuje zakaz podejmowania działań mogących mieć negatywny wpływ na cel ochrony Obszaru Natura 2000.

W obszarze zmiany planu nie występują gleby wymagające uzyskania na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909, z późn. zm.), zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze.

W projekcie zmiany planu wprowadzono szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy odrębne. Dotyczą ograniczenia możliwości lokalizowania inwestycji uciążliwych, tj. w rozumieniu planu wykazujących ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza, wód i ziemi, oraz ponadnormatywne oddziaływanie hałasu, szkodliwego promieniowania i drgań.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4).

W granicach zmiany planu występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Są to historyczne budynki zlokalizowane w pierzei ulicy Powstańców Warszawskich i Szarych Szeregów (6 obiektów) i 1 obiekt położony w rejonie rzeki Wisłok. W zmianie planu zakres ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obejmuje:

- dopuszczenie rozbiórki obiektów o złym stanie technicznym, stwarzającym zagrożenie dla zdrowia, życia i mienia ludzkiego,
- zakaz przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektów lub ich części prowadzących do obniżenia wartości historycznych, architektonicznych i estetycznych,
- dopuszczenie nadbudowy i rozbudowy obiektów przy utrzymaniu charakterystycznej dla danego obiektu formy i jej elewacji,
- dopuszczenie przystosowania istniejących poddaszy dla celów użytkowych nieuciążliwych, z dopuszczeniem doświetlenia poprzez lukarny i facjaty,
- nakaz prowadzenia wszelkich prac budowlanych z poszanowaniem dla substancji zabytkowej poprzez stosowanie materiałów naturalnych względnie identycznych z zastosowanymi pierwotnie - w odniesieniu do cokołów, ścian zewnętrznych, detalu architektonicznego, pokryć dachowych, elementów dekoracyjnych,
- nakaz podporządkowania działań inwestycyjnych i zagospodarowania działki, na której zlokalizowany jest obiekt jego ochronie i ekspozycji,
- zakaz rozbiórki obiektów małej architektury, takich jak kapliczki i figury przydrożne oraz zmiany ich wizerunku (formy i detalu),
- dopuszczenie remontu kapliczek i figur dla zachowania lub odtworzenia ich zabytkowej formy bądź detalu architektonicznego.

Oprócz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obszar planu objęty jest granicami strefy ochrony i kształtowania krajobrazu miejskiego oraz strefy ochrony ekspozycji Starego Miasta. W granicach strefy ochrony i kształtowania krajobrazu miejskiego obowiązuje:

- nakaz zachowania elementów historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych oraz kompozycji zieleni i istniejących szpalerów drzew,
- zakaz realizacji nowej zabudowy w formie dominant przestrzennych przesłaniających istniejące obiekty zabytkowe,
- nakaz dostosowania nowej zabudowy, realizowanej w sąsiedztwie obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami do lokalnej tradycji architektonicznej,

- nakaz realizacji kalenicy głównej budynków mieszkalnych i usługowych równoległe do dróg od strony elewacji frontowej, przy czym w przypadku dachów wielospadowych za kalenicę główną należy przyjąć kierunek kalenicy dominujący w bryle budynku”,
- zakaz lokalizacji garaży i pawilonów parterowych wzdłuż pierzei ulic.

Natomiast dla strefy ochrony i kształtowania krajobrazu miejskiego w planie ustalono zakaz realizacji masztów, pylonów oraz reklam przesłaniających sylwetę Starego Miasta od strony rzeki Wisłok.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5).

Największe ograniczenia w możliwościach inwestycyjnych w obszarze zmiany planu stwarzają obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny i obszary górnicze. Zakres ograniczeń został opisany we wcześniejszych rozdziałach uzasadnienia.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie zmiany planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440). Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W sposób szczególny potraktowano potrzeby osób niepełnosprawnych w obszarach przestrzeni publicznych wyznaczonych w planie. Ustalono dla nich nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do terenów i budynków dla osób niepełnosprawnych.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6).

Wymagania te w obszarze zmiany planu realizowane są poprzez wprowadzenie przeznaczenia związanego z intensywną zabudową mieszkaniową oraz komercyjną funkcją usługową. Zmiany w zagospodarowaniu terenów wprowadzone w projekcie planu w stosunku do obowiązującego planu uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów w obszarze planu. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno - przestrzennego i jakości zabudowy w rejonach miasta, w których sporządza się plan miejscowy. Ożywienie procesów urbanizacyjnych w obszarze planu wpłynie również na ożywienie gospodarcze rejonów przylegających do centrum miasta oraz wzrost liczby mieszkańców miasta. Ożywienie to będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu miasta. Wzrost środków budżetowych spowodowanych rozwojem zagospodarowania w obszarze planu umożliwi zabezpieczenie środków na realizację inwestycji celu publicznego, nie tylko w jego granicach, ale również w innych dzielnicach miasta.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7).

Grunty miasta Krosno obejmują rozległe tereny położone w sąsiedztwie rzeki Wisłok, które znajdują się w zasięgu zespołu sportowo - rekreacyjnego. W skali planu grunty miejskie zajmują największą powierzchnię. Drugą grupą własności jest własność

indywidualna obejmująca tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usług komercyjnych. Grunty Skarbu Państwa ograniczają się do gruntów obejmujących rzekę Wisłok i część gruntów znajdujących się pod drogami. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała wykupu gruntów na cele realizacji wytyczonego w planie układu komunikacyjnego. Pozyskanie gruntów na ten cel obciąży budżet miasta.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8)

Wymagania te w projekcie zmiany planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze zmiany planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9).

Struktura własności gruntów w obszarze planu oraz ograniczona jego powierzchnia powoduje, że potrzeby interesu publicznego w jego zasięgu są ograniczone. Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną oraz rozwoju terenów sportowo - rekreacyjnych służących wszystkim mieszkańcom miasta Krosno. Zadania miasta w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja oraz ochrona zdrowia i administracja publiczna będą realizowane w obiektach położonych w innych częściach miasta.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13).

Potrzeby w tym zakresie w projekcie zmiany planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach zmiany planu na zbiorczych systemach wodno - kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych. Nie dopuszcza się w projekcie planu realizacji rozwiązań przejściowych. Rozwiązania indywidualne dopuszczone są jedynie dla systemu zaopatrzenia w ciepło.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze zmiany planu odbywać się będzie jak określono wcześniej poprzez dostawę wody z sieci miejskiej z ujęć wody położonych poza granicami zmiany planu. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, z wykorzystaniem miejskiej stacji uzdatniania wody. Istniejące rezerwy wody w ujęciach miejskich, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno - prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach zmiany planu z układem komunikacyjnym miasta odbywać się będzie poprzez istniejące ulice Niepodległości (1.KDZ.1), Bursaki (1.KDZ.2) i ulicę Powstańców Warszawskich (1.KDL.1, 1.KDL.2). Obsługa komunikacyjna wewnątrz obszaru zmiany planu będzie realizowana poprzez wyznaczone drogi dojazdowe (KDD) i ciągi pieszo - jezdne

(KDPJ). Wyznaczony układ komunikacyjny zapewnia dojazd do wszystkich działek znajdujących się w granicach planu.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12).

Prezydent Miasta Krosna sporządzając projekt zmiany planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w zakresie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem. Prezydent umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i innych tablicach ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego projektu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Miasta. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego zostało również wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu. W zawiadomieniu tym Prezydent określił podstawę prawną sporządzanej zmiany planu oraz termin składania wniosków.

Wnioski zgłoszone we wskazanych terminach zostały uwzględnione w sporządzonym projekcie zmiany planu w zakresie możliwym do uwzględnienia ze względu na przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy innych aktów prawa.

Po wykonaniu projektu zmiany planu miejscowego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Prezydent wystąpił do odpowiednich instytucji o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu. Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień Prezydent wyłożył projekt zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu Prezydent powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i innych tablicach, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Miasta. W ogłoszeniu Prezydent określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu zmiany planu. W trakcie wyłożenia zmiany projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga, która dotyczyła poszerzenia zakresu dopuszczonych do realizacji usług oraz zmiany stawki renty planistycznej. Uwaga ta została rozpatrzona pozytywnie w części dotyczącej zakresu usług, natomiast w zakresie renty planistycznej została odrzucona. Sposób rozpatrzenia uwagi nie powodował istotnych zmian w projekcie i tym samym nie był przyczyną ponawiania czynności planistycznych. Pomimo tego w projekcie zmiany planu wprowadzono korekty, które miały ułatwić prowadzenie inwestycji. Korekty te wymagały ponownienia uzgodnień. Po zakończeniu uzgodnień projekt zmiany planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Prezydent w przypadku kolejnego wyłożenia projektu, powiadamiał społeczeństwo w sposób taki sam jak w przypadku pierwszego wyłożenia. Po drugim wyłożeniu, nie wpłynęły żadne uwagi i tym samym nie wystąpiła konieczność ponawiania procedury planistycznej. Zakończenie etapu wyłożenia bez uwag umożliwiło

skierowanie projektu zmiany planu miejscowego do Rady Miasta Krosna celem uchwalenia. Wojewoda stwierdził nieważność uchwały. Po wyeliminowaniu błędów wskazanych w rozstrzygnięciu nadzorczym Prezydent ponownie wyłożył projekt zmiany planu, powiadamiając społeczeństwo w sposób taki sam jak w przypadku poprzednich wyłożeń. Po trzecim wyłożeniu, nie wpłynęły również żadne uwagi, co umożliwiło ponowne skierowanie projektu zmiany planu miejscowego do Rady Miasta Krosna celem uchwalenia.

Dokumentacja dotycząca zmiany planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Miasta Krosna i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna jest prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach zmiany planu (art. 1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Prezydent Miasta Krosna uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno - przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju intensywnych funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową, w tym handlu oraz rozwoju funkcji miasta związanych z rekreacją i sportem. Predyspozycje te wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów sąsiednich jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Uwarunkowania wynikające z istniejącego stanu zagospodarowania terenów w sąsiedztwie obszaru planu miały wpływ na przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne, w zakresie zgodnym z ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny miasta (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2).

Obszary położone w granicach zmiany planu sąsiadują z ulicami podstawowego układu komunikacyjnego miasta. Inwestycje miejskie w zakresie infrastruktury komunikacyjnej obejmowały przede wszystkim dostosowanie tych dróg do norm technicznych umożliwiający ułatwienie transportu kołowego pomiędzy centrum miasta, a dzielnicami położonymi poza nim. Rozwój układu podstawowego ma umożliwić również połączeniu układu wewnętrznego miasta z układem komunikacyjnym ponadlokalnym. Rozbudowa układu podstawowego spowoduje zmniejszenie transportochłonności nowych terenów inwestycyjnych, w tym objętych granicami planu.

Rezerwy terenowe wskazane w zmianie planu na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w mieście. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg o parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji miejskiej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru zmiany planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3).

W projekcie zmiany planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze zmiany planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania miasta w tym zakresie będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w zmianie planu drogach publicznych oraz terenach sportowo - rekreacyjnych. W przypadku pozostałych terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez inwestorów.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4).

Obszary położone w granicach zmiany planu stanowią część obszaru śródmieścia miasta. Rozwój rejonów miasta, w których położone są obszary objęte planem, był intensywny w ostatnich latach. W wyniku działań inwestycyjnych w sąsiedztwie granic planu zrealizowano liczne przedsięwzięcia mieszkaniowe i związane z działalnością gospodarczą. Realizacja ustaleń zmiany planu spowoduje tym samym uzupełnienie struktury rozwiniętych części miasta. Przyjęte przeznaczenie terenów oraz ustalone wskaźniki i parametry urbanistyczne nawiązują do typu i intensywności zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie granic planu. Realizacja ustaleń zmiany planu nie stwarza zagrożenia wytworzenia rozproszonych układów urbanistycznych w granicach administracyjnych miasta Krosno.

15. Zgodność projektu zmiany planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).

Projekt zmiany planu jest zgodny z wykonaną w 2011 r. oceną aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosna oraz wszystkich obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Miasta Krosna na podstawie uchwały Nr XIII/167/2011 z dnia 27 maja 2011 r. Analiza wykazała, że część planów miejscowych obowiązujących w mieście wymaga uaktualnienia. Wnioski wskazały również konieczność wykonania planów miejscowych dla obszarów inwestycyjnych w mieście. Sporządzenie zmiany planu jest zgodne z wnioskami określonymi w analizie. Podstawą do zmiany planu wg. analizy jest konieczność określenia standardu zagospodarowania na terenach inwestycyjnych, które mogą zostać zagospodarowane w stosunkowo krótkim okresie czasu. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanej zmiany planu, tym samym projekt jest zgodny z wynikami analizy.

16. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).

Skutki finansowe uchwalenia zmiany planu dla budżetu zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody miasta w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Powierzchnia zmiany planu i przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą obciążać szczególnie budżetu miasta. Koszty poniesione na uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie będą przekraczać zakładanych dochodów. Znaczące wpływy budżetowe w związku z rozwojem zagospodarowania na obszarze planu, będą równoważyć ponoszone

przez miasto nakłady nawet w przypadku tylko częściowego zagospodarowania terenów funkcjami docelowymi przewidzianymi w zmianie planu.

III. Procedura.

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej:

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt zmiany planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia zmiany planu,
- c) projekt został przesłany do uzgodnień i opiniowania,
- d) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- e) Prezydent rozstrzygnął jedną uwagę, która została złożona,
- f) projekt ponownie uzgodniono i wyłożono do publicznego wglądu,
- g) po rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewody, stwierdzającym nieważność uchwały, po raz trzeci wyłożono projekt zmiany planu do publicznego wglądu, do którego nie złożono już żadnych uwag,
- h) zakończenie działań proceduralnych umożliwiło ponowne przekazanie projektu zmiany planu Radzie Miasta Krosna celem uchwalenia.

2. Podstawa uchwalenia.

Podstawą uchwalenia zmiany planu jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, zm. poz. 1579) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, zm. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579).