

Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto 1”

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2016 poz. 778 z późn. zm.) Prezydent Krosna przedstawia Radzie Miasta Krosna do uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto 1”.

I. Dane ogólne

Rada Miasta Krosna na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym w dniu 30 grudnia 2015 roku podjęła uchwałę Nr XIX/398/15 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Stare Miasto 1”, w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do powyższej uchwały.

Obszar objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto 1” obejmuje teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 9.U/MW/MN-24, o powierzchni 0,2 ha, przy ul. Kapucyńskiej. Teren objęty projektem zmiany planu to obszar w większości zainwestowany, o zwartej zabudowie mieszkaniowej.

Zmiana planu została sporządzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Zmiana planu nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosna, przyjętego uchwałą Nr XXXV/708/116 Rady Miasta Krosna z dnia 28 października 2016 r. Zgodnie z ustaleniami Studium teren, dla którego opracowywana jest zmiana planu, występuje w obszarze centrum administracyjno-usługowego Krosna oznaczonym symbolem 1.AU. W wyznaczonym w Studium obszarze 1.AU podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu są zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna realizowana w obrębie historycznych pierzei ulic w formie kamienic, usługi publiczne lub komercyjne, a także przestrzenie publiczne. Wyznaczony w planie teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczony symbolem 9.U/MN/MW-24 o przeznaczeniu podstawowym usługi oraz mieszkalnictwo wielorodzinne i jednorodzinne, jest zgodny z ww. przeznaczeniem w Studium.

II. Procedura opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Przeprowadzono pełną procedurę wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po podjęciu przez Radę Miasta Krosna ww. uchwały Prezydent Krosna jako organ sporządzający projekt kolejno:

1) ogłosił w prasie miejscowej, w sposób zwyczajowo przyjęty oraz przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto 1”, określając formę, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia;

2) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto 1”, instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

3) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

4) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Krośnie o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto 1”. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie w piśmie znak: WOOŚ.410.2.5.2016.AR.2 z dnia 27 lipca 2016 r. oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Krośnie w piśmie znak: PSNZ.453.19.2016 z dnia 20 lipca 2016 r. uzgodnili odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto 1”.

5) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego;

6) uzyskał opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno Architektonicznej;

7) wystąpił o uzgodnienie i zaopiniowanie przedmiotowego projektu do pozostałych instytucji i organów określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisach odrębnych;

8) ogłosił o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu oraz wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia;

9) wyłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto 1” do publicznego wglądu oraz przeprowadził dyskusję publiczną. Do wyłożonego projektu zmiany planu nie wpłynęła żadna uwaga.

10) przekazał projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto 1” wraz dokumentacją planistyczną oraz niniejszym uzasadnieniem do Rady Miasta Krosna celem uchwalenia.

III. Uzasadnienie objaśniające przyjęte rozwiązania w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania „Stare Miasto 1”.

Niniejszy projekt stanowi zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Stare Miasto 1” przyjętego uchwałą Nr LXXII/1262/10 Rady Miasta Krosna z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STARE MIASTO 1” (Dz. Urz. Woj. Podk. z 2010 r., nr 118 poz. 2272).

Celem zmiany planu jest usunięcie omyłki pisarskiej w tekście obowiązującego planu miejscowego „Stare Miasto 1”, a która nie pozwala na lokalizację nowych budynków przy ulicy Kapucyńskiej. Zmiana planu ma charakter naprawczy, nie przewiduje wprowadzenia zmian w ustalonym w obowiązującym planie przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym, a także w zakresie wskaźników i parametrów urbanistycznych.

Ustalenia zmiany planu dotyczą tylko i wyłącznie terenów objętych zmianą i nie oddziałują na tereny sąsiednie. Charakter planowanych zmian, ich rodzaj i skala, a także zakres oddziaływania wskazują, że wpływ zmian wprowadzanych w obowiązującym miejscowym planie nie będzie miał znaczącego oddziaływania na środowisko.

Sporządzając projekt zmiany planu przeprowadzono analizę zgodności jego ustaleń ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna. Dokonując przedmiotowej analizy kierowano się charakterem studium, jako dokumentu kierunkowego o większym stopniu ogólności, którego ustalenia wymagają uściślenia i doprecyzowania na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami Studium teren, dla którego opracowywana jest zmiana planu występuje w obszarze centrum administracyjno-usługowego Krosna oznaczonym symbolem 1.AU. W wyznaczonym w Studium obszarze 1.AU podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu są zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna realizowana w obrębie historycznych pierzei ulic w formie kamienic, usługi publiczne lub komercyjne, a także przestrzenie publiczne. Wyznaczony w planie teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczony symbolem 9.U/MN/MW-24 o przeznaczeniu podstawowym usługi oraz mieszkalnictwo wielorodzinne i jednorodzinne, jest zgodny z ww. przeznaczeniem w Studium.

Wyznaczony w projekcie zmiany planu kierunek zagospodarowania nie wpłynie znacząco na zmiany w krajobrazie, które w znaczący sposób ingerowałyby w przestrzeń i otoczenie. Zagospodarowanie terenów nie wniesie zasadniczej zmiany w dotychczasowe użytkowanie terenów (tereny sąsiednie stanowią obszar zwartej zabudowy o funkcji mieszkaniowej). Delimitacja terenów została dokonana przy poszanowaniu wartości określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie architektury i urbanistyki, zmiana planu podtrzymuje pewne ramy, które mają ograniczyć negatywny wpływ na krajobraz i zachować ład przestrzenny obszaru, ustalone dla powyższego wydzielenia w obowiązującym planie (zasady dotyczące wysokości zabudowy, geometrii dachów i ich pokrycia oraz gabarytu, wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika zabudowy, wysokości obiektów budowlanych oraz procentu powierzchni biologicznie czynnej).

Ze względu na fakt, iż zmiana planu nie powoduje wyznaczenia nowych terenów, których przeznaczenie podstawowe i uzupełniające może wywołać szczególne emisje, nie nastąpi zatem bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców na analizowanym obszarze, a także zwiększony wpływ na środowisko naturalne. W obowiązującym planie wprowadzono ograniczenia, które mają niwelować skutki wpływu na środowisko, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

Ponadto w zmianie planu nie ustala się warunków dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogąco znacząco oddziaływać na środowisko, realizacja postanowień zmiany planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko naturalne i nie wpłynie negatywnie na obszary chronione.

Celem ustaleń zmiany miejscowego planu jest takie ukształtowanie krajobrazu i przestrzeni, aby uwzględniała ona zarówno istniejące walory przy założeniu jej dobrej funkcjonalności i harmonijnej kompozycji, przy uwzględnieniu wartości ekonomicznych przestrzeni i prawa własności.

Przyjęte rozwiązania planistyczne pozwalają na optymalne wykorzystanie przedmiotowego obszaru, a tym samym jego rozwoju, zgodnie z jego predestynacją określoną istniejącymi warunkami i ograniczeniami prawnymi. Przyjęte ustalenia uwzględniają wyniki przeprowadzonych w ramach procedury planistycznej analiz ekonomicznych (prognoza skutków finansowych) i społecznych (konsultacje z radnymi, inwestorami, wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna). Projekt zmiany planu uwzględnia także zgłaszane w ramach prac wnioski, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów powszechnie obowiązujących, uwarunkowań terenowych oraz procedury opiniowania i uzgodnień.

W ramach procedury planistycznej zapewniono udział społeczeństwa na poszczególnych etapach sporządzania projektu (akcja informacyjna o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, możliwość składania wniosków, udział w wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, możliwości składania uwag), przy zachowaniu pełnej jawności i przejrzystości procedury oraz zastosowanych rozwiązań.

W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, projekt zmiany planu nie wywoła obciążeń finansowych z uwagi na podtrzymanie obowiązujących już rozwiązań planistycznych. Ustalenia planu nie wpłyną na obniżenie wartości nieruchomości.

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

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów – zmiana planu nie ingeruje w ustalenia planu obowiązującego w tym zakresie;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – zmiana planu nie ingeruje w ustalenia planu obowiązującego w tym zakresie, powyższa materia, w tym zasady i warunki sytuowania nośników reklamowych i tablic informacyjnych, a także ogrodzeń i urządzeń technicznych zagwarantowana jest obowiązującym planem;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami - zmiana planu nie ingeruje w ustalenia planu obowiązującego w tym zakresie,

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zmiana planu nie ingeruje w ustalenia planu obowiązującego w tym zakresie,

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - zmiana planu nie ingeruje w ustalenia obowiązującego planu w tym zakresie;

6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu terenów budowlanych;

7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w poszanowaniu tytułów prawnych do nieruchomości - zmiana planu nie ingeruje w ustalenia planu obowiązującego w tym zakresie;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - zmiana planu nie ingeruje w ustalenia planu obowiązującego w tym zakresie;

9) potrzeby interesu publicznego - zmiana planu nie ingeruje w ustalenia planu obowiązującego w tym zakresie;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji - zmiana planu nie ingeruje w ustalenia obowiązującego planu w tym zakresie;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Krosna, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o: a) przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, b) możliwości składania wniosków i uwag do zmiany planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym, c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności - zmiana planu nie ingeruje w ustalenia planu obowiązującego w tym zakresie;

14) przyjęte w projekcie zmiany planu rozwiązania przestrzenne nie wpłyną na podniesienie poziomu transportochłonności. Warunki wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz przemieszczanie się pieszych nie zmieniają się w stosunku do stanu istniejącego ze względu na sposób i stopień zagospodarowania terenów.

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Krosna zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag. Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania wniosków wpłynęły dwa wnioski. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu nie wpłynęła żadna uwaga, która wymagałaby rozstrzygnięcia przez Prezydenta Miasta Krosna.

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna oraz wszystkich obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przyjęta uchwałą Rady Miasta Krosna Nr XIII/167/2011 z dnia 27 maja 2011 r. Potrzeba sporządzenia zmiany planu miejscowego nie wynika z powyższej analizy, która nie formułowała zasadności sporządzenia projektu zmiany w zakresie obszaru objętego projektem. Projekt zmiany planu jest wynikiem potrzeb Miasta w zakresie doprowadzenia tekstu planu do zgodności z rzeczywistymi decyzjami urbanistycznymi w odniesieniu do terenu objętego zmianą planu.

IV. Wnioski

Przedłożony do uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto 1”, nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.