

ANALIZA

zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Przemysłowa V” 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 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obszar przystąpienia obejmuje teren, dla którego obowiązują ustalenia 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.).

Obszar, dla którego przystąpiono do sporządzenia planu obejmuje ok. 63ha, położony jest w obrębie ewidencyjnym Przemysłowa oraz fragmentarycznie w obrębie ewidencyjnym Suchodół i jest ograniczony:

- od północy granicą lotniska,
- od wschodu granicą obrębu ewidencyjnego Suchodół,
- od południa granicą miasta, granicą obrębu ewidencyjnego Suchodół (wkraczając w obręb ewidencyjny Suchodół przy ul. Lotników), granicą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Przemysłowa I - strefa inwestycyjna” i granicą obrębu ewidencyjnego Suchodół,
- od zachodu granicą obrębu ewidencyjnego Polanka (uwzględniając fragment ulicy Zręcińskiej).

W granicach przystąpienia w obowiązującym planie znajdują się tereny obiektów produkcyjno-usługowych, usług, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zieleni krajobrazowo-ekologicznej, zieleni urządzonej oraz dróg lokalnych.

Podjęcie uchwały ma na celu wprowadzenie korzystniejszych warunków zabudowy w terenach inwestycyjnych i dokonanie korekty w zakresie granic terenów przeznaczonych pod komunikację. Ponadto planowane jest wprowadzenie terenów budowlanych w części obszarów dotychczas przeznaczonych pod zielen krajobrazowo-ekologiczną i zielen urządzonej, na których obowiązuje zakaz zabudowy.

Plan „Przemysłowa V” obejmie całość terenów położonych w planie „Przemysłowa I” na południe od lotniska (tereny 01,08,09.MU, 14,15,39,40,41,42,43.PU, 22,23.U, 31,32.ZKE, 38.ZP, 02.KDG, 05.KDZ, 09,17,19,20,21.KDL, 11,14,18.KDD) z wyłączeniem terenu 40.PU, którego ustalenia utraciły moc obowiązującą w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Przemysłowa I - strefa inwestycyjna” (uchwała Nr XXXVII/734/16 Rady Miasta Krosna z dnia 25 listopada 2016 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego poz. 4285 z dnia 22 grudnia 2016 r.).

Ustalenie nowych zasad zagospodarowania tego terenu w postaci sporządzenia nowego planu jest bardziej uzasadnione niż zmiana obowiązującego planu. Przystępując do nowego planu wszystkie ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania zostaną zawarte na nowo, bez potrzeby bazowania na dotychczas ustalonych.

Uchwalenie nowego planu umożliwi lepsze zagospodarowanie terenu oraz zwiększy jego atrakcyjność inwestycyjną.

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

Przewiduje się zgodność rozwiązań projektu planu z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosna (przyjętym uchwałą Nr XXXV/708/16 Rady Miasta Krosna z dnia 28 października 2016 r.).

Zgodnie z ustaleniami Studium teren, dla którego opracowany zostanie plan występuje częściowo w obszarze rozwoju aktywności gospodarczej związanej z produkcją, składami, magazynami i usługami (1.U3), w obszarze rozwoju aktywności gospodarczej związanej z magazynami, logistyką, usługami, usługami wystawienniczymi i inkubatorami technologii oraz produkcji (1.U2), w obszarze intensywnej zabudowy jednorodzinnej i usług (3.M3) oraz w obszarze zieleni naturalnej (1.ZP), całość 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.

Podstawowym kierunkiem zagospodarowania obszaru U2 jest tworzenie warunków dla rozwoju komercyjnych form gospodarki z zakresu usług, logistyki i magazynowaniem towarów. W granicach obszaru szczególny nacisk należy położyć na tworzenie parków technologicznych opartych na współczesnych technologiach. Podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu jest intensywna zabudowa o funkcji usługowej, w tym centra konferencyjno - wystawiennicze, centra logistyczne, wielofunkcyjne centra ponadlokalne, działalność produkcyjna.

Obszar M3 obejmuje część miasta charakteryzującą się przede wszystkim przewagą jednorodzinnej intensywniej zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej na prywatnych działkach oraz nowe tereny przeznaczone pod tą funkcję. Cechą charakterystyczną jest również znaczny udział w zagospodarowaniu obszaru usług i drobnej produkcji. Z uwagi na to podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wbudowane usługi towarzyszące, a dopuszczalnym kierunkiem przeznaczenia terenu są wolnostojące usługi komercyjne lub publiczne oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (budynki mieszkaniowe wielorodzinne maksymalnie do 9 lokali mieszkalnych).

We wszystkich ww. obszarach dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, w tym związane z zapewnieniem potrzeb parkingowych i ochrony środowiska dla potrzeb zagospodarowania działek oraz potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych, jak również zieleń urządzoną.

Podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu w obszarze ZP są 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 to zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do działań remontowych, ścieżki rowerowe, mała architektura. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95%.

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. Działania w tej strefie będą polegać na dalszym rozwoju funkcji, w tym na terenach niezagospodarowanych. Rozwój zagospodarowania powinien odbywać się na podstawie planów

zagospodarowania przestrzennego. Szczególny nacisk należy położyć na poprawę obsługi komunikacyjnej tych terenów i rozwój infrastruktury technicznej. Z działań inwestycyjnych należy wyłączyć tereny tworzące system przyrodniczy miasta.

W sporządzanym planie przewiduje się wyznaczenie terenów zgodne z przeznaczeniem określonym w Studium, nie naruszając jego ustaleń.

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 w postaci mapy zasadniczej w wersji papierowej w skali 1:2000 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Przemysłowa V”, 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Przemysłowa V”.

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