

ANALIZA

zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Krościenko I” 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 PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obszar przystąpienia obejmuje teren, dla którego obowiązują ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Krosna - „Krościenko V” (uchwała XV/325/99 Rady Miejskiej w Krośnie z dnia 29 grudnia 1999 r. zm. uchwałą Nr XL/819/13 Rady Miasta Krosna z dnia 27 marca 2013 r., tekst jednolity ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego poz. 2229 z dnia 11 sierpnia 2014 r.) oraz tereny, dla których nie opracowano miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po utracie mocy planów uchwalonych przed dniem 1 stycznia 1995 r.

Obszar, dla którego przystąpiono do sporządzenia planu obejmuje ok. 109 ha, położony jest w obrębie ewidencyjnym Krościenko Niżne; w rejonie ulic: S. Żeromskiego, Kopalnianej, K. I. Gałczyńskiego, A. Asnyka i Lunaria.

W granicach przystąpienia znajdują się tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej z pojedynczymi obiektami usługowymi, oraz tereny otwarte (użytkowane rolniczo, bądź takie, na których zaprzestano użytkowania). Tereny zielone, które należy zachować to przede wszystkim zieleń nadrzeczna.

Brak planu miejscowego powoduje konieczność wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla powstających w ramach uzupełniania istniejącej zabudowy budynków mieszkalnych.

Istotnym powodem przystąpienia do sporządzenia planu jest również chęć „uruchomienia” nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, które zyskają bardzo dobre połączenie komunikacyjne po zakończeniu realizowanej przez Miasto, na podstawie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, rozbudowy ul. Kopalnianej.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Krosna - „Krościenko V” jest dokumentem przestarzałym, nieprzystającym do obecnych procedur związanych z procesem inwestycyjnym i dlatego wymaga kompleksowej zmiany. W wyniku sporządzenia nowego planu zostanie wyeliminowany z obrotu prawnego.

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 ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej i usług (5.M4); w obszarze zieleni naturalnej (1.ZP); w obszarze koncentracji usług centrotwórczych (U1) w obszarze przestrzeni publicznych; w obszarze infrastruktury technicznej – obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej – Główny Punkt Zasilania (3.I); całość w strefie zurbanizowanej.

Dodatkowo w obszarze przystąpienia znajdują się: teren i obszar górniczy, istniejące i projektowane drogi podstawowego układu komunikacyjnego, obszar szczególnego zagrożenia powodzią, obszar Natura 2000 PLH 180030 „Wisłok Środkowy z dopływami”.

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.

Podstawowym kierunkiem przeznaczenia obszaru M4 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w tym z wbudowanymi usługami towarzyszącymi. Dopuszczalne są wolnostojące usługi komercyjne lub publiczne oraz zachowanie zabudowy zagrodowej.

Podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu ZP jest zieleń naturalna nieurządzona o funkcjach ekologicznych i cennej pod względem przyrodniczo – krajobrazowym. W skład obszaru wchodzi elementy tworzące system przyrodniczy miasta. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do działań remontowych.

Obszar U1 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 i 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 (i projektowanej) zabudowy do potrzeb obszaru lub położenie przestrzenne stanowiące dogodną lokalizację do pełnienia wskazanych funkcji w przyszłości. Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu to usługi komercyjne lub publiczne, dopuszcza się lokalizację lokali mieszkaniowych wbudowanych w budynki usługowe i przeznaczenie całych obszarów lub ich części na tereny o funkcji zieleni urządzonej o charakterze parkowo – rekreacyjnym.

W obszarze I dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów i urządzeń niezbędnych do realizacji i funkcjonowania obszaru.

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 urządzonej.

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.

Dodatkowo w uzgodnieniu z właściwymi organami zostaną uwzględnione ograniczenia wynikające z występowania w obszarze przystąpienia terenów objętych ochroną przyrody, ochroną zabytków, terenów górniczych oraz terenów szczególnie zagrożonych powodzią i takich, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi określono jako niskie.

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.

Ustalono, że w zasobach Wydziału Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Krosna, prowadzącego powiatowy zasób geodezyjny i kartograficzny znajdują się aktualne cyfrowe mapy: zasadnicza, ewidencyjna gruntów i budynków oraz struktury własności gruntów. Materiały te są udostępnione na stronie internetowej <https://krosno.webewid.pl> i obejmują obszar całej Gminy Miasto Krosno. Zostaną one zamówione i przekazane Projektantowi sporządzającemu projekt planu na zlecenie Prezydenta Miasta Krosna.

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 „Krościenko I”, 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 „Krościenko I”.

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