

Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Suchodół XI” ul. Polna

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). Do opracowania planu przystąpiono w związku z uchwałą Nr LXII/1419/14 Rady Miasta Krosna z dnia 30 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Suchodół XI” ul. Polna.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granice opracowania objęto obszar miasta Krosna o powierzchni ok. 215 ha, położony w południowej części dzielnicy Suchodół, w pobliżu granicy administracyjnej miasta.

3. Cel sporządzenie planu.

Działania planistyczne w obszarze opracowania mają przede wszystkim umożliwić dalszy rozwój funkcji związanych z rozwojem zespołów zabudowy mieszkaniowej w typie zabudowy podmiejskiej. Podstawowy cel planistyczny jest wynikiem kierunków rozwoju zagospodarowania tego obszaru określonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosna. W dokumencie tym w zasadzie cały obszar opracowania został przewidziany do rozwoju procesów inwestycyjnych, za wyjątkiem terenów sąsiadujących z potokiem Badoń i bezpośrednio przylegających do wybranych rowów melioracyjnych, które zostały objęte granicami stref zieleni ekologicznej i urządzonej wspomagającej system przyrodniczy miasta. Biorąc pod uwagę obowiązujące kierunki rozwoju miasta obszar opracowania został podzielony na kwartały zabudowy o podobnych warunkach zagospodarowania. Ze względu na stosunkowo dużą powierzchnię opracowania wśród zespołów zabudowy o podobnej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w projekcie planu wydzielono kwartały o zwiększonym udziale zabudowy usługowej. Są to wg przyjętego przeznaczenia tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowo – usługowej oraz tereny usług w zieleni i tereny usług mających pełnić funkcję lokalnego centrum przestrzeni publicznych, w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tereny usług zieleni i usług skupionych w lokalne centra usługowe mają szczególnie istotną rolę w zapewnieniu prawidłowej obsługi mieszkańców rozwijającego się osiedla zabudowy podmiejskiej. Oprócz zaspokojenia podstawowych potrzeb społeczności lokalnej na usługi podstawowe, będą one również pełnić funkcję rekreacyjną (szczególnie zespoły usług w otoczeniu zieleni o charakterze parkowym). Tereny przewidziane do rozwoju funkcji związanych z intensywną działalnością gospodarczą ograniczają się wyłącznie do terenów przylegających do ulicy Bieszczadzkiej, która w tym miejscu pełni funkcję bramy wjazdowej do miasta. Lokalizacja działalności związanej z logistyką i obsługą podróżnych w tym rejonie miasta wydaje się uzasadniona.

Z terenów inwestycyjnych wyłączono w całości tereny związane z potokiem Badoń, pozostawiając je w przeznaczeniu zieleni nieurządzonej. Działanie to pozwoli zachować wartość i funkcjonalność jednego z podstawowych korytarzy ekologicznych miasta. Z obszarów inwestycyjnych wyłączono również kilka terenów położonych w sąsiedztwie

rowów melioracyjnych przeznaczając je na cele zieleni urządzonej. Tereny te mają wzbogacać krajobraz osiedla oraz pełnić funkcję rekreacyjną dla mieszkańców miasta.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach planu obowiązują:

- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Krosna „SUCHODÓŁ IV” uchwalony uchwałą Nr XXXII/723/2001 Rady Miasta Krosna z dnia 30 maja 2001 r.;
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Krosna „Suchodół VII” ul. Polna, uchwalony uchwałą Nr III/57/02 Rady Miasta Krosna z dnia 30 grudnia 2002 r.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Obszar opracowania stanowi rejon podmiejskiej części miasta, będącej w trakcie stosunkowo intensywnego rozwoju funkcji związanej z zabudową mieszkaniową jednorodziną. Zespoły takiej zabudowy w chwili obecnej skupione są głównie w ciągach istniejących ulic Polnej i Żniwnej, przy czym w rejonie ulicy Żniwnej istniejąca zabudowa jest już skupiona w osiedle zabudowy mieszkaniowej. Tereny położone poza wyżej wymienionymi ciągami zabudowy stanowią głównie nieużytki rolnicze, na których działalność rolnicza nie jest prowadzona w stosunkowo długim okresie czasu. Tereny wykorzystywane jeszcze do produkcji rolniczej stanowią niewielki procent terenów niezabudowanych. Przez centralną część obszaru opracowania przepływa potok Badoń. Południowo – zachodnią granicę opracowania stanowi ulica Bieszczadzka stanowiąca drogę krajową i jednocześnie jeden z głównych szlaków komunikacyjnych miasta. Natomiast północną granicę opracowania stanowi linia kolejowa.

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 i kompleksowo zmienione na podstawie uchwały Nr XXXV/708/16 Rady Miasta Krosna z dnia 28 października 2016 r.

Obszar objęty planem 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 zieleni urządzonej (ZP1)

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- ochrona istniejących powierzchni i form zagospodarowania zieleni urządzonej przed likwidacją oraz kształtowanie nowych powierzchni zieleni urządzonej w podziale na tereny oznaczone symbolami;
- 2.ZP1 – parki, ogrody jordanowskie, zespoły rekreacyjno – parkowe z towarzyszącą zabudową. Dopuszczenie realizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji (ścieżki rowerowe, boiska, place zabaw) z towarzyszącą małą architekturą, pawilonów ogrodowych, muszli koncertowych, hal sportowo - koncertowych oraz budynków usługowych z zakresu nauki, oświaty, sportu i rekreacji, kultury, turystyki (w tym hotele, pensjonaty i inne obiekty zbiorowego zamieszkania turystów) oraz gastronomi,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- urządzenia i obiekty terenowe związane ze sportem i rekreacją, w tym przestrzenie publiczne między innymi dla organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych i społecznych,
- zachowanie istniejącej zabudowy,
- urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb zagospodarowania działek oraz potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych, zieleni urządzona

Obszar ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej i usług (M4)

Obszar obejmuje rozległą strefę przedmieść Krosna położonych w granicznych rejonach miasta, łączącą się z zabudową sąsiednich gmin. W obszarach przeważa ekstensywna zabudowa jednorodzinna o podmiejskim lub wiejskim charakterze oraz towarzysząca jej indywidualna zabudowa związana z działalnością gospodarczą mieszkańców. Typowy jest również układ przestrzenny zabudowy: najstarsze części jednostek osadniczych zlokalizowane wzdłuż historycznych dróg, nowsze fragmenty rozprzestrzenione na gruntach stopniowo dzielonych na działki budowlane. Zespoły zabudowy sąsiadują z terenami niezagospodarowanymi częściowo wykorzystywanymi rolniczo, które również zostały objęte granicami obszaru.

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,
- zachowanie zabudowy zagrodowej,
- urządzenia infrastruktury technicznej, w tym związane z zapewnieniem potrzeb parkingowych i ochrony środowiska dla potrzeb zagospodarowania działek oraz potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych, zieleni 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, zieleni urządzonej.

Obszar rozwoju aktywności gospodarczej związanej z magazynami, logistyką, usługami, usługami wystawienniczymi i inkubatorami technologii oraz produkcji opartej na wysokich technologiach (U2)

Podstawowym kierunkiem zagospodarowania tego obszaru 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. W sytuacjach uzasadnionych potrzebami inwestycyjnymi miasta dopuszcza się realizację technologii obejmujących działalność produkcyjną. W obszarze dopuszcza się również realizację funkcji wystawienniczych.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- intensywna zabudowa o funkcji usługowej, w tym centra konferencyjno - wystawiennicze, centra logistyczne, wielofunkcyjne centra ponadlokalne, działalność produkcyjna,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- zabudowa produkcyjna z zakresu produkcji opartej na wysokich technologiach,
- urządzenia infrastruktury technicznej, w tym związane z zapewnieniem potrzeb parkingowych i ochrony środowiska dla potrzeb zagospodarowania działek oraz potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych, zieleni urządzonej.

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

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

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych oraz ciągów pieszo – jezdnych i pieszych. 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. 2 pkt 3).

Obszar objęty granicami opracowania znajduje się poza granicami obszarów podlegających ochronie prawnej. W obszarze planu nie występują również 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 planu wprowadzono ustalenie określające, że oddziaływanie na środowisko przekraczające dopuszczalne wielkości poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej na jakiej jest wytwarzane.

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

Obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej w obszarze planu ograniczają się jedynie do stanowisk archeologicznych. Zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne oznaczono na rysunku planu. Ochrona zabytków archeologicznych odbywać się będzie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz.1446 z późn. zm.).

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

Obszary stanowiące zagrożenia dla mienia i zdrowia ludzi w obszarze opracowania nie występują.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są przede wszystkim w zasięgu obszarów przestrzeni publicznych wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna. W granicach tych obszarów w planie ustalono:

- nakaz projektowania nowej zabudowy w sposób jednolity dla całego obszaru, w zakresie kompozycji architektonicznej bryły budynków oraz wystroju elewacji i dachu budynków,
- nakaz kształtowania oświetlenia, elementów małej architektury i kompozycji zieleni urządzonej w sposób jednolity dla całego obszaru,

- nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do terenów i budynków dla osób niepełnosprawnych.

Dodatkowe ustalenia planu obejmują 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 z późn. zm.). 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.

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

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z intensywną zabudową mieszkaniową oraz komercyjną funkcją usługową i produkcyjną. 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).

Obszary objęte granicami planu w przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty Miasta Krosna ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi oraz niewielkiej powierzchni gruntów o funkcji rolniczej. Własnością miasta są również grunty istniejących zespołów zieleni położonej w sąsiedztwie wód powierzchniowych.

Oprócz własności gminnej i prywatnej w granicach opracowania zlokalizowane są grunty Skarbu Państwa, które tak jak w przypadku gruntów gminnych stanowią przede wszystkim działki drogowe. Większy areal zajmują jedynie grunty Skarbu Państwa położone w centralnej części opracowania i stanowiące grunty rolnicze.

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

Rozwój sieci komunikacji publicznej będzie powodował konieczność pozyskania przez miasto gruntów niezbędnych do realizacji projektowanych dróg publicznych lub rozbudowy istniejących dróg publicznych. Koszty pozyskania tych gruntów będą obciążały budżet miasta.

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

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrożających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze 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. Ogólnodostępne tereny sportowo – rekreacyjne zostały skoncentrowane w centralnej części opracowania. W terenie tym oprócz zieleni ogólnodostępnej możliwa będzie realizacja usług użyteczności publicznej stanowiących podstawową obsługę mieszkańców powstającego osiedla. Profil usług i ich nasycenie będzie zależało od występującego zapotrzebowania na nie. Zadania miasta w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja oraz ochrona zdrowia i administracja publiczna będą realizowane również w obiektach położonych w innych dzielnicach 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 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 planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych. Rozwiązania przejściowe, funkcjonujące do czasu wykonania kanalizacji zbiorczej dotyczą jedynie systemu kanalizacji, dla którego dopuszczono czasowe stosowanie zbiorników na nieczystości. Rozwiązania indywidualne dopuszczone są dla systemu zaopatrzenia w ciepło.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej poprzez dostawę wody z sieci miejskiej z ujęć wody położonych poza granicami 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 planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne oznaczone w planie symbolem KDZ i KDL. Drogi KDZ pełnią funkcję ponadlokalnego układu komunikacyjnego. W ustaleniach planu ogranicza się dostępność tych dróg, w tym w zakresie realizacji zjazdów bezpośrednich z działek budowlanych. Drogi publiczne służące bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu to drogi oznaczone symbolami KDL (pełniące również funkcję połączeń ponadlokalnych z zewnętrznym systemem komunikacyjnym miasta) i KDD. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich

potrzeb. Miejsca włączenia tych dróg do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

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 miejscowym planem 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 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 planu. Prezydent Miasta Krosna umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Krosna ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Krosna. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało również wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Prezydent Miasta Krosna określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków.

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

Po wykonaniu projektu planu miejscowego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Prezydent Miasta Krosna wystąpił do odpowiednich instytucji o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego. Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień wyłożył projekt planu miejscowego do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu Prezydent Miasta Krosna powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Krosna, w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Krosna. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły 2 uwagi, które zostały rozpatrzone pozytywnie. Sposób rozpatrzenia uwag skutkowało koniecznością ponowienia czynności związanych z ponownym wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu. Tak jak w przypadku pierwszego wyłożenia Prezydent Miasta Krosna poinformował społeczeństwo miasta o terminie i miejscu wyłożenia oraz terminie dyskusji publicznej, zamieszczając odpowiednie ogłoszenie. W trakcie drugiego wyłożenia wpłynęły 3 uwagi, które zostały w całości odrzucone. Sposób rozstrzygnięcia uwag umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Miasta Krosna, celem uchwalenia. Po uchwaleniu planu z uwagi na naruszenie przepisów prawa Wojewoda Podkarpacki wydał rozstrzygnięcie nadzorcze uchylające w całości przedmiotową uchwałę. W celu usunięcia błędów w uchwale projekt poprawiono i ponownie wyłożono do publicznego wglądu informując społeczeństwo miasta o terminie i miejscu wyłożenia oraz terminie dyskusji publicznej, zamieszczając odpowiednie ogłoszenie. W trakcie trzeciego wyłożenia wpłynęła jedna uwaga, która nie

została uwzględniona. W związku z tym projekt planu przekazano Radzie Miasta Krosna celem uchwalenia wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Dokumentacja dotycząca 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 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 produkcyjną. 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).

Drogi oznaczone w planie symbolami KDZ i KDL stanowią drogi o znaczeniu ponadlokalnym umożliwiającym powiązanie obszaru planu zarówno z układem ponadlokalnym jak i układem komunikacyjnym miasta. Zachowanie dla nich funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwia dojazd do innych części miasta jak również poza jego granice administracyjne. Utrzymanie funkcji tych dróg minimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu. Układ dróg dojazdowych i lokalnych umożliwia swobodny dojazd zarówno do poszczególnych zespołów urbanistycznych związanych z funkcjami inwestycyjnymi jak również umożliwia połączenie poszczególnych części miasta z ponadlokalnym układem komunikacyjnym.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w mieście. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji miejskiej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru 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 planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze

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 planie 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).

Tereny wyznaczone w granicach planu tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część rozległych terenów inwestycyjnych miasta Krosna w jego strefie podmiejskiej.

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

Projekt planu jest zgodny z wykonaną „Oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna oraz wszystkich obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, która została przyjęta uchwałą Rady Miasta Krosna nr XIII/167/2011 z dnia 27 maja 2011 r. Od czasu uchwalenia Oceny aktualności dokonano znacznych zmian w Studium uwarunkowań, pomimo tego w dalszym ciągu dążeniem Gminy jest objęcie planami miejscowymi całego obszaru miasta w granicach administracyjnych. W wyniku uchwalenia planu przestaną obowiązywać ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Krosna „Suchodół VII” ul. Polna, który był wskazywany do zmiany z uwagi na rezygnację z planowanej budowy cmentarza.

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

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu miasta zostały wskazane w wykonanej prognozie finansowej skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody miasta w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą stosunkowo wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą również 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 planie.

III. Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- c) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania,

- d) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii plan został wyłożony do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- e) sposób rozstrzygnięcia uwag skutkowało koniecznością ponowienia czynności planistycznych w zakresie jego ponownego wyłożenia do publicznego wglądu,
- f) w wyznaczonym w drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wpłynęły 3 uwagi,
- g) złożone uwagi zostały w całości odrzucone,
- h) sposób rozstrzygnięcia uwag umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Miasta Krosna, celem uchwalenia,
- i) Rada Miasta Krosna podjęła uchwałę Nr XL/848/17 z dnia 28 lutego 2017 r., której nieważność Rozstrzygnięciem Nadzorczym znak: P-II.4131.2.49.2017 z dnia 5 kwietnia 2017 r. stwierdził Wojewoda Podkarpacki,
- j) projekt poprawiono i wyłożono po raz trzeci do publicznego wglądu, a następnie wraz z listą nieuwzględnionych uwag przekazano Radzie Miasta Krosna celem uchwalenia.

2. Podstawa uchwalenia.

Podstawą uchwalenia 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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

IV. Lista nieuwzględnionych uwag

1) Nieuwzględniona w całości uwaga PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Biuro Nieruchomości i Geodezji Kolejowej Wydział Nieruchomości i Geodezji w Krakowie Pl. Matejki 12, 31-157 Kraków, z dnia 16.01.2017 r., dotyczący wprowadzenia w ustaleniach planu obszaru ograniczonego użytkowania od linii kolejowej (ze względu na oddziaływanie akustyczne i drgania) wraz z wytyczeniem pasów zieleni ochronnej oraz wprowadzenia zakazu odprowadzania wód opadowych oraz ścieków bytowych na tereny kolejowe. Uzasadnienie: W zakresie hałasu i drgań – zmienione przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2016 r. poz. 672 z późn. zm.) wprowadziły zasadę kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do faktycznie istniejącej zabudowy. Zmiany te spowodowały jednocześnie brak możliwości wprowadzenia tej kwalifikacji w ustaleniach planu miejscowego – tereny objęte planem zostaną zagospodarowane zgodnie z jego ustaleniami dopiero po jego uchwaleniu. Zabezpieczenie zabudowy przed hałasem i drganiami będzie odbywać się tym samym, z uwzględnieniem przepisów cytowanej ustawy oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.). W zakresie odprowadzania wód opadowych i ścieków bytowych – w projekcie planu wskazuje się szczegółowe zasady odprowadzania wód opadowych i ścieków bytowych, zgodnie z nimi nie przewiduje się odprowadzania ścieków i wód na tereny kolejowe. Całość systemu oparta jest na sieci infrastruktury technicznej miasta Krosna. Sposób kształtowania powierzchni działki, w tym w zakresie spływu wód regulują przepisy odrębne w stosunku do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

2) Nieuwzględniona w całości uwaga PKP Polskie Koleje Państwowe S.A. Oddział Gospodarowanie Nieruchomościami w Krakowie ul. Rondo Mogiłskie 1, 31-516 Kraków, z dnia 30.01.2017 r., dotyczący dopuszczenia obsługi działki 2175

z drogi położonej poza granicami planu. Uzasadnienie: Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) plan miejscowy sporządza się w granicach określonych w uchwale o przystąpieniu do jego sporządzenia, wprowadzanie ustaleń dla terenów położonych poza jego granicami stanowiłoby tym samym naruszenie cytowanych przepisów. Jednocześnie należy zauważyć, że ustalenia planu nie powodują zmiany obecnej obsługi komunikacyjnej przedmiotowej działki.

3) Nieuwzględniona w całości uwaga osoby fizycznej, z dnia 26.01.2017 r., dotycząca przeznaczenia działki 2304 (w części) na cele budowlane. Uzasadnienie: Przedmiotowa działka w obowiązującym studium znajduje się w zasięgu terenów 1.ZP – zieleń o funkcjach ekologicznych. Przeznaczenie działki na cele budowlane spowodowałoby naruszenie przepisów art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

4) Nieuwzględniona w całości uwaga osoby fizycznej, z dnia 11.05.2017 r., dotycząca przeznaczenia działki 2304 (w części) na cele budowlane oraz wyznaczenia pasu zieleni od potoku o szerokości 5-7 m na całym obszarze planu. Uzasadnienie: Przedmiotowa działka w obowiązującym studium znajduje się w zasięgu terenów 1.ZP – zieleń o funkcjach ekologicznych. Przeznaczenie działki na cele budowlane spowodowałoby naruszenie przepisów art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). Zieleń została wyznaczona uwzględniając układ wysokościowy terenu i wskazania Studium.