

ANALIZA

zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Krościenko IV” 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 IV/04” ul. Sikorskiego (przyjętego uchwałą Nr XLIV/870/06 Rady Miasta Krosna z dnia 30 stycznia 2006 r. z późn. zm., tekst jednolity ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego poz. 1401 z dnia 25 kwietnia 2014 r.), miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Krościenko X” (przyjętego uchwałą Nr XXXV/613/08 Rady Miasta Krosna z dnia 28 listopada 2008 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 101, poz. 2753 z dnia 17 grudnia 2008 r.), Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Krosna – „ŚRÓDMIEŚCIE III” (przyjętego uchwałą Nr XLV/981/02 Rady Miasta Krosna z dnia 25 czerwca 2002 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 48, poz. 944 z dnia 9 sierpnia 2002 r.) i częściowo Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Krosna „Krościenko XI” (przyjętego uchwałą Nr IX/130/11 Rady Miasta Krosna z dnia 11 marca 2011 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 48, poz. 975 z dnia 12 kwietnia 2011 r.) oraz fragmenty terenów, dla których nie opracowano miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po utracie mocy planów uchwalonych przed dniem 1 stycznia 1995 r.

Przedmiotowy plan obejmuje obszar ok. 23 ha, położony w obrębach ewidencyjnych Krościenko Niżne i Śródmieście; w rejonie ulic: gen. W. Sikorskiego, Armii Krajowej, gen. J. Hallera, Bohaterów Westerplatte i H. Wieniawskiego, oznaczony na załączniku graficznym do uchwały.

Głównym celem uchwalenia planu jest realizacja wniosków mieszkańców i inwestorów składanych do ww. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwalenie nowego planu pozwoli na ustalenie jednorodnych ustaleń dla całego obszaru, eliminując mpzp „Krościenko X” obejmujący tereny dróg i zieleni oraz kilkunastoletnie już mpzp „Śródmieście III” i mpzp „Krościenko IV”.

W granicach przystąpienia znajdują się tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej zarówno wielo- jak i jednorodzinnej, zabudowy usługowej, tereny komunikacji oraz tereny otwarte (użytkowane rolniczo, bądź takie, na których zaprzestano użytkowania).

W projekcie planu przewiduje się zgodne ze Studium zwiększenie możliwości inwestycyjnych w poszczególnych terenach i wprowadzenie zapisów zgodnych z obecnymi wymogami dotyczącymi miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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 obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (3.M2 i 6.M2); obszarach intensywnej zabudowy jednorodzinnej i usług (1.M3); obszarze koncentracji usług centrotwórczych (5.U1); obszarze zieleni urządzonej (2.ZP1) w obszarze przestrzeni publicznych; obszarach zabudowy śródmiejskiej (3.M1); całość w strefie śródmiejskiej. W granicach planu znajdują się również istniejąca droga zbiorcza i istniejąca droga lokalna, wskazane w Studium jako elementy podstawowego układu komunikacyjnego. W studium wskazano też obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

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.

Obszary M1 charakteryzują się różnorodnością typów zabudowy mieszkaniowej. Występują tu zespoły zarówno zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej jak i usługowej. Cały obszar charakteryzuje się stosunkowo dużą intensywnością zabudowy i znacznym zróżnicowaniem jej stanu technicznego, estetycznego oraz kompozycji urbanistycznej. Podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu są zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna oraz usługi.

Obszary M2 obejmują osiedla powojennej zabudowy wielorodzinnej Krosna ukształtowanej w formie wieloblokowych osiedli mieszkaniowych wymagające przekształceń mających na celu wzrost estetyki poszczególnych osiedli, a także nowe tereny inwestycyjne. Podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenów jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, a dopuszczalnym usługi oraz zachowanie enklaw istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Obszary M3 obejmują tereny charakteryzujące się przewagą jednorodzinnej typu intensywnej 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. Kierunkami przeznaczenia terenu są zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (do 9 lokali mieszkalnych).

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.

Obszar 2.ZP1 określony jest w Studium jako park, ogród jordanowski, zespół rekreacyjno – parkowy. Podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu jest ochrona istniejących powierzchni i form zagospodarowania zieleni urządzonej przed likwidacją oraz kształtowanie nowych powierzchni zieleni urządzonej z dopuszczeniem 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. Dopuszcza się m.in. zachowanie istniejącej zabudowy.

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.

Zapisy dla strefy śródmiejskiej, która obejmuje tereny zainwestowane posiadające dogodne warunki obsługi komunikacyjnej i wyposażenie w infrastrukturę techniczną będące efektem wielofunkcyjnego rozwoju miasta wskazują na zachowanie, rozbudowę i uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, magazynowej i produkcyjnej, logistyki oraz rekreacji.

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.

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 IV”, 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 IV”.

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