

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Bolesława Śmiałego, Metalowców i Działkowca obrębu Krosno Odrzańskie oraz w części obrębu Marcinowice i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krosno Odrzańskie.

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym³ przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono analizę dotyczącą:

1. zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Bolesława Śmiałego, Metalowców i Działkowca obrębu Krosno Odrzańskie oraz w części obrębu Marcinowice,
2. stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Krosno Odrzańskie podjętym uchwałą NR XVII/115/2000 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 30 sierpnia 2000r.
3. materiałów geodezyjnych niezbędnych do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
4. niezbędnego zakresu prac planistycznych.

Analizą objęto obszar o powierzchni ok. 21 ha położony w rejonie ul. Bolesława Śmiałego, Metalowców i Działkowca obrębu Krosno Odrzańskie oraz w części obrębu Marcinowice obejmujący teren ograniczony: od północy Pracowniczymi Ogrodami Działkowymi oraz napowietrzną linią energetyczną średniego napięcia SN obrębu Marcinowice, od zachodu terenami rolniczymi wyłączonymi z zabudowy, terenami leśnymi, Energetyczną Rozdzielnią Stacyjną RS i terenami rolniczymi przeznaczonymi pod zabudowę w obrębie Marcinowice; od południa terenem zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej przy ul. Bolesława Śmiałego oraz ulicą Metalowców; od wschodu ulicą Działkowca. Przedmiotowy obszar jest niezabudowany. Dotychczasowy sposób zagospodarowania - tereny rolnicze. Na terenie analizowanego obszaru nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Z analizy uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych i sytuacji planistyczno-prawnej wynika, że istnieje uzasadnienie dla przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w obszaru. Na terenie sąsiadującym od strony południowej znajduje się osiedle mieszkaniowe budynków jednorodzinnych Chrobry II z przedszkolem. Kontynuacja przeznaczenia terenów osiedla Chrobry II pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, wielorodzinną, usługowo-handlową, rekreacyjno-sportową, zielenią urządzonej, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną jest zasadna, z uwagi na potrzebę przygotowania nowych, uzbrojonych terenów mieszkaniowych w celu posiadania przez Gminę Krosno Odrzańskie dużych powierzchniowo zasobów pod w/w działania inwestycyjne.

Czynnikami uzasadniającymi przystąpienie planu są:

- możliwość uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną z uwagi na bliską lokalizację źródeł mediów o rezerwowym mocach i zasobach – istniejącą sieć energetyczną oraz planowaną sieć wodociagową, kanalizacyjną i gazową,
- korzystne uwarunkowania geotechniczne i komunikacyjne; istnieje bezpośredni dostęp do dróg publicznych (powiatowych – ul. Metalowców i Działkowca) oraz gminnej (ul. Bolesława Śmiałego)

Nadrzędnym celem przystąpienia do sporządzenia planu jest wprowadzenie ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju za pomocą działań projektowych. Na przedmiotowym obszarze obrębu Marcinowice teren wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne. Przedmiotowy teren obrębu Krosno Odrzańskie uzyskał zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne przy sporządzeniu *Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosno Odrzańskiego*.

³ Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.

Zakres ustaleń sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winien być zgodny z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i określać:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

W planie miejscowym należy określić też w zależności od potrzeb zgodnie z art. 15 ust. 2 w/w ustawy:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8;
- 5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zostanie sporządzony z wykorzystaniem kopii map zasadniczych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym w skali 1:500 lub 1:1000. Realizacja założeń planu jest zgodna z rysunkiem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Krosno Odrzańskie. Według zapisów rysunku studium - teren do opracowania niniejszego planu położony jest na E6 E16, E6 M – obszarze rolniczym, który może być przeznaczony pod zabudowę tzw. kierunkowego zainwestowania oraz obszarze rolniczym, który może być przeznaczony pod zabudowę mieszkalną. Przygotowanie planistyczne obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, wielorodziną, usługowo-handlową, rekreacyjno - sportową, zieleni urządzonej, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną jest również zgodne z realizacją polityki przestrzennej zawartej w treści studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Krosno Odrzańskie. Zgodnie z założeniami studium wskazane jest obejmowanie planami obszarów tworzących samodzielne zespoły urbanistyczne, kształtowanie ładu i przestrzeni oraz przygotowanie nowych obszarów tzw. zasobów mieszkalnych z terenami usługowo-handlowymi i użyteczności publicznej, w tym rekreacyjno – sportowymi i zieleni urządzonej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. W związku z powyższym, uznaje się za zasadne przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie w rejonie ul. Bolesława Śmiałego, Metalowców i Działkowca obrębu Krosno Odrzańskie oraz w części obrębu Marcinowice.

Wiceprezident Wydziału Rozwoju,
Inwestycji i Planowania Przestrzennego

mgr inż. Ryszard Stupski