

Projekt

z dnia 18 listopada 2019 r.

Zatwierdzony przez

456
UCHWAŁA NR XIV/...../19
RADY MIASTA KROSNA

z dnia 29 listopada 2019 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna pn.
"Przemysłowa I"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosna, przyjętego uchwałą Nr XXXV/708/16 Rady Miasta Krosna z dnia 28 października 2016 r., uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna pn. „Przemysłowa I” przyjętego uchwałą Nr XVIII/227/11 Rady Miasta Krosna z dnia 31 sierpnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna pn. „Przemysłowa I” (Dz. Urz. Woj. Podk. z 2014 r., poz. 2227), zwaną dalej „zmianą planu”.

§ 2. W uchwale, o której mowa w § 1, wprowadza się następujące zmiany:

1) w §3:

a) w ust. 4 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących i związanych z budynkiem, których powierzchnia jest większa od 1 m², za wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, produkcyjno-usługowej oraz usług gdzie powierzchnia reklam nie może być większa niż 2 m², powyższe zasady nie dotyczą terenu oznaczonego symbolem 19.U;”;

b) w ust. 8 w pkt 2 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) w przypadkach szczególnych dla funkcji niewymienionych w powyższym wykazie, ilość miejsc parkingowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego, z wyjątkiem terenu 19.U, dla którego obowiązują wskaźniki określone w karcie terenu.”;

2) w §5:

a) w ust. 14 skreśla się symbol 19.U i wyrazy „1,64 ha”,

b) po ust. 14 dodaje się ust. 14a w brzmieniu:

„14a. Karta terenu 19.U

Symbol terenu: 19.U		Powierzchnia: 1,64 ha
1)	przeznaczenie terenu:	Usługi
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, b) wielkość powierzchni zabudowy – max. 70% powierzchni działki budowlanej, c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej, d) wysokość zabudowy – max. 15 m, za wyjątkiem obiektów i

		urządzeń infrastruktury sieciowej - gdzie dopuszcza się wysokość zabudowy do 20m pod warunkiem nieprzekroczenia wysokości bezwzględnej 325,0 m n.p.m., e) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia do 25°, f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,001, maksymalny – 1,2, g) maksymalny poziomy wymiar gabarytowy budynków – 200 m, h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1500 m²,
3)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m², b) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do dróg i dojazdów – od 0° do 90°, c) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 30 m;
4)	zasady obsługi w zakresie komunikacji:	zapewnić minimalną ilość miejsc parkingowych (m.p.): - dla obiektów administracji – 25 m.p./1000 m² powierzchni użytkowej (p.uż.), - dla usług, w tym usług handlu (sklep, punkt usługowy) – 30 m.p./1000 m² p.uż. (nie mniej niż 3-4 miejsca na sklep, punkt usługowy), - dla oświaty – 30 m.p./100 zatrudnionych, - dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 20 m.p./ 1000 m² p.uż., - dla publicznych przychodni zdrowia – 10 m.p./1000 m² p.uż.

”;

3) po §6a dodaje się §6b w brzmieniu:

„§ 6b. Dla nieruchomości, położonej w terenie 19.U, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem zmiany planu, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość ustala się jednorazową opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu tej wartości w wysokości 30%.”.

§ 3. Pozostałe ustalenia miejscowego planu, o którym mowa w § 1 ust. 1, wyrażone w części tekstowej i na rysunku planu, pozostają bez zmian.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krosna.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna pn. „Przemysłowa I”

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 poz. 1945 z późn. zm.) Prezydent Miasta Krosna przedstawia Radzie Miasta Krosna do uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna pn. „Przemysłowa I”.

I. Dane ogólne

Rada Miasta Krosna na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym w dniu 26 marca 2019 roku podjęła uchwałę Nr VII/179/19 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna pn. „Przemysłowa I” w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do powyższej uchwały.

Obszar objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Przemysłowa I” obejmuje teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 19.U o powierzchni ok. 1,64 ha przy ul. Składowej.

W ramach zmiany planu nie nastąpi zmiana przeznaczenia terenu 19.U.

Zasadniczym celem zmiany planu jest zwiększenie ustalonej w planie dopuszczalnej wysokości zabudowy do 20,0 m, umożliwiając budowę masztu telekomunikacyjnego o wysokości ok. 11,0 m na budynku usługowym przy ulicy Składowej na działce nr ew. 266/4. Budowa stacji bazowej przyczyni się do znaczącej poprawy jakości bezprzewodowych usług telekomunikacyjnych w najbliższym jej otoczeniu, w tym na osiedlu Traugutta. Całkowita wysokość budynku wraz z masztem będzie mogła wynieść do 20,0 m (ok. 299,0 m n.p.m.). Dopuszczalna wysokość zabudowy wynikająca z powierzchni ograniczających lotniska w Krośnie wynosi dla tego terenu 325,0 m n.p.m.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosna, przyjętego uchwałą Nr XXXV/708/16 Rady Miasta Krosna z dnia 28 października 2016 r. Zgodnie z ustaleniami Studium teren, dla którego opracowano zmianę planu występuje w obszarze rozwoju aktywności gospodarczej związanej z magazynami, logistyką, usługami, usługami wystawienniczymi i inkubatorami technologii oraz produkcji opartej na wysokich technologiach 3.U2. Podstawowym kierunkiem zagospodarowania tego obszaru jest tworzenie warunków dla rozwoju komercyjnych form gospodarki z zakresu usług, logistyki i magazynowaniem towarów. Natomiast podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu jest intensywna zabudowa o funkcji usługowej, w tym centra konferencyjno - wystawiennicze, centra logistyczne, wielofunkcyjne centra ponadlokalne, działalność produkcyjna. Na całym obszarze miasta dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych bez ograniczeń. Szczegółowe zasady lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury sieciowej na terenach planowanej zabudowy oraz stacji bazowych telefonii komórkowej powinny zostać określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Jednym z podstawowych celów polityki miasta w zakresie sieci telekomunikacyjnej jest dalsza rozbudowa szerokopasmowej sieci telekomunikacyjnej. Wysokość obiektów charakteryzujących się ponadprzeciętną wysokością, takich jak np. maszty telefonii nie może przekroczyć rzędnej 325 m n.p.m., przy jednoczesnym uwzględnieniu sąsiedztwa lotniska w Krośnie.

Projekt zmiany planu miejscowego został sporządzony w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

II. Procedura opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przeprowadzono pełną procedurę wynikającą z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po podjęciu przez Radę Miasta Krosna uchwały o przystąpieniu Prezydent Miasta Krosna jako organ sporządzający projekt kolejno:

- 1) ogłosił w prasie miejscowej, w sposób zwyczajowo przyjęty oraz przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna pn. „Przemysłowa I”, określając formę, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia;
- 2) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna pn. „Przemysłowa I” instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) uzgodnił z RDOŚ i PPIS zakres strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;
- 4) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 5) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;
- 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) uzyskał opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej;
- 8) wystąpił o uzgodnienie i zaopiniowanie przedmiotowego projektu do pozostałych instytucji i organów określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisach odrębnych;
- 9) w wyniku uzyskanych opinii i uzgodnień wprowadził niezbędne korekty do projektu planu;
- 10) ogłosił o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu oraz wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia;
- 11) wyłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna pn. „Przemysłowa I” do publicznego wglądu oraz przeprowadził dyskusję publiczną;
- 12) przekazał projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania wraz z niezbędnymi załącznikami, dokumentacją planistyczną oraz niniejszym uzasadnieniem do Rady Miasta Krosna celem uchwalenia.

III. Uzasadnienie objaśniające przyjęte rozwiązania w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania miasta Krosna pn. „Przemysłowa I”.

Na obszarze objętym sporządzeniem niniejszej zmiany planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna pn. „Przemysłowa I” przyjęty uchwałą Nr XVIII/227/11 Rady Miasta Krosna z dnia 31 sierpnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna pn. „Przemysłowa I” (Dz. Urz. Woj. Podka. z 2014 r., poz. 2227). Projekt zmiany planu sporządzono jako nowelizację obowiązującego opracowania planistycznego.

Ustalenia zmiany planu dotyczą tylko i wyłącznie terenów objętych zmianą planu i nie oddziałują na tereny sąsiednie. Charakter planowanych rozwiązań, ich rodzaj i skala, a także zakres oddziaływania wskazują, że wpływ wprowadzanych rozwiązań planistycznych nie będzie miał znaczącego oddziaływania na środowisko.

Sporządzając projekt zmiany planu przeprowadzono analizę zgodności jego ustaleń ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosna. Dokonując przedmiotowej analizy kierowano się charakterem studium, jako dokumentu kierunkowego o większym stopniu ogólności, którego ustalenia wymagają uściślenia i doprecyzowania na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzane zmiany są zgodne z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosna.

Zapisy niniejszej zmiany planu podtrzymują wyznaczone w obowiązującym dotychczas na tym obszarze planie miejscowym przeznaczenie terenów tj. usługi (19.U). Wyznaczony w planie kierunek zagospodarowania nie wpłynie znacząco na zmiany w krajobrazie, które w znaczący sposób ingerowałyby w przestrzeń i otoczenie. Zagospodarowanie terenów nie wniesie zasadniczej zmiany w dotychczasowe użytkowanie terenów. Delimitacja terenów została dokonana przy poszanowaniu wartości określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto realizacja postanowień zmiany planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko naturalne i nie wpłynie negatywnie na obszary chronione.

Celem ustaleń zmiany planu jest takie ukształtowanie krajobrazu i przestrzeni, aby uwzględniała ona zarówno istniejące walory przy założeniu jej dobrej funkcjonalności i harmonijnej kompozycji, przy uwzględnieniu wartości ekonomicznych przestrzeni i prawa własności.

Przyjęte rozwiązania planistyczne pozwalają na optymalne wykorzystanie przedmiotowego obszaru, a tym samym jego rozwoju, zgodnie z jego predestynacją określoną istniejącymi warunkami i ograniczeniami prawnymi. Przyjęte ustalenia uwzględniają wyniki przeprowadzonych w ramach procedury planistycznej analiz ekonomicznych (prognoza skutków finansowych), środowiskowych (prognoza oddziaływania na środowisko) i społecznych (konsultacje z inwestorami, wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna). Zmiana planu uwzględnia także zgłaszane w ramach prac wnioski, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów powszechnie obowiązujących, uwarunkowań terenowych oraz procedury opiniowania i uzgodnień.

W ramach procedury planistycznej zapewniono udział społeczeństwa na poszczególnych etapach sporządzania projektu (akcja informacyjna o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu, możliwość składania wniosków, udział w wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, możliwości składania uwag), przy zachowaniu pełnej jawności i przejrzystości procedury oraz zastosowanych rozwiązań.

W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, projekt zmiany planu nie wywoła obciążeń finansowych z uwagi na podtrzymanie obowiązujących już rozwiązań planistycznych (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna pn. „Przemysłowa I”). Ustalenia zmiany planu nie wpłyną na obniżenie wartości nieruchomości. Jedynym kosztem po stronie budżetu miasta Krosna jest koszt sporządzenia projektu zmiany planu.

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

W projekcie zmiany planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zmiana planu nie wprowadza zmian w ustalenia obowiązującego planu w tym zakresie;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami – zmiana planu utrzymuje ustalenia z obowiązującego planu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – podtrzymano ustalenia obowiązującego planu;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zmiana planu nie ingeruje w ustalenia planu obowiązującego w tym zakresie;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu terenów budowlanych. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono również poprzez maksymalizację wskaźników i parametrów zabudowy (zgodnie z zapisami Studium) co ma pozwolić właścicielom działek na efektywne zagospodarowanie ich działek budowlanych;
- 7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w poszanowaniu tytułów prawnych do nieruchomości;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w projekcie zmiany planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co potwierdziły pozytywne uzgodnienia z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic - Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym i Bieszczadzkim Oddziałem Straży Granicznej;
- 9) potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Podtrzymano ustalenia obowiązującego planu w tym zakresie;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji – ze względu na sposób zagospodarowania oraz stan infrastruktury technicznej (tereny uzbrojone), w zmianie planu podtrzymano ustalenia z obowiązującego planu;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Krosna, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o: a) przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, b) możliwości składania wniosków i uwag do projektu zmiany planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym, c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności – zmiana planu nie ingeruje w ustalenia planu obowiązującego w tym zakresie.

Przyjęte w zmianie planu rozwiązania przestrzenne nie wpłyną na podniesienie poziomu transportochłonności. Warunki wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz przemieszczanie się pieszych nie zmieniają się w stosunku do stanu istniejącego ze względu na sposób i stopień zagospodarowania terenów.

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Krosna zważył interes publiczny i interesy prywatne. Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania wniosków i uwag nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi.

Ocena aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosna oraz wszystkich obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przyjęta uchwałą Nr LVI/1265/18 Rady Miasta Krosna z dnia 27 lutego 2018 r. Potrzeba sporządzenia zmiany planu miejscowego nie wynika z powyższej analizy, która nie formułowała zasadności sporządzenia projektu zmiany w zakresie obszaru objętego projektem. Jednakże analiza wskazuje, że obowiązujące plany mogą podlegać zmianom w przypadku zgłoszonych wniosków oraz w zakresie formalnym. Projekt planu jest wynikiem potrzeb prywatnego inwestora ujawnionych i zgłoszonych po sporządzeniu analizy.

IV. Wnioski

Przedłożona do uchwalenia zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna pn. „Przemysłowa I”, nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.

ZASTĘPCA PREZYDENTA
Miasta Krosna
dr Tomasz Soliński