

Projekt

z dnia 18 listopada 2019 r.

Zatwierdzony przez

457

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

z dnia 29 listopada 2019 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna "Przemysłowa IV" ul. Batorego

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., uchwała się, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Przemysłowa IV” ul. Batorego przyjętego uchwałą Nr XLVI/964/17 Rady Miasta Krosna z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Przemysłowa IV” ul. Batorego (Dz. Urz. Woj. Podk. z 2017 r., poz. 2603), zwaną dalej „zmianą planu”.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek zmiany planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

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

1) w §4 w ust. 2 w pkt 6:

a) lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej”;

b) uchyla się lit. d;

2) w §6 w pkt 5 dodaje się lit. c w brzmieniu:

„c) ustalenia lit. a i b nie dotyczą terenu 2.MW/U;”;

3) po §11 dodaje się §11a w brzmieniu:

„§ 11a. Dla nieruchomości, położonej w terenie 2.MW/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%.”;

4) §15 otrzymuje brzmienie:

„§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.MW/U (0,68 ha):

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie wolnostojącej lub połączonych w grupy budynków mieszkalnych;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, w tym z zakresu usług handlu detalicznego, administracyjno - biurowych, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym hotelarstwa), wynajmu, działalności weterynaryjnej, drobnego rzemiosła w formie wolnostojącej lub wbudowanej w parterach budynków mieszkalnych, przy czym funkcja usługowa w formie wolnostojącej nie może przekroczyć 40%

maksymalnej powierzchni zabudowy, garaże, budynki gospodarcze, parkingi, place, ścieżki rowerowe, dojazdy i dojścia, zieleni urządzona.

2. W terenie wyznaczonym w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 2,0,
 - b) minimalny – 0,001;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej wielorodzinnej – do 18 m,
 - b) usługowej – do 20 m,
 - c) obiektów gospodarczych i garaży – do 8 m,
 - d) pozostałych obiektów budowlanych – do 7 m;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 100 m, z możliwością połączenia budynków przewiązkami, łącznikami itp.;
- 6) w zakresie architektury:
 - a) geometria dachu: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°,
 - b) wykonanie dachów z zastosowaniem materiałów w kolorach ceglastym, czerwonym, bordowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
 - c) ściany budynków mieszkalnych - wykonanie elewacji z zastosowaniem tynku białego, szarego i w odcieniach pastelowych, okładzin elewacyjnych w kolorystyce białej, szarej, grafitowej i odcieniach piaskowca oraz materiałów okładzinowych typu drewno, klinkier, kamień i ceramika,
 - d) lukarny - stosować jedną formę lukarn na jednym budynku;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m²;
- 8) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 9) obsługa komunikacyjna z dróg wskazanych na rysunku planu oraz dojazdów niewydzielonych i dróg bezpośrednio przylegających do granic planu;
- 10) zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §9.”.

§ 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.

Skala 1:1000

0 25 50 75 100 m

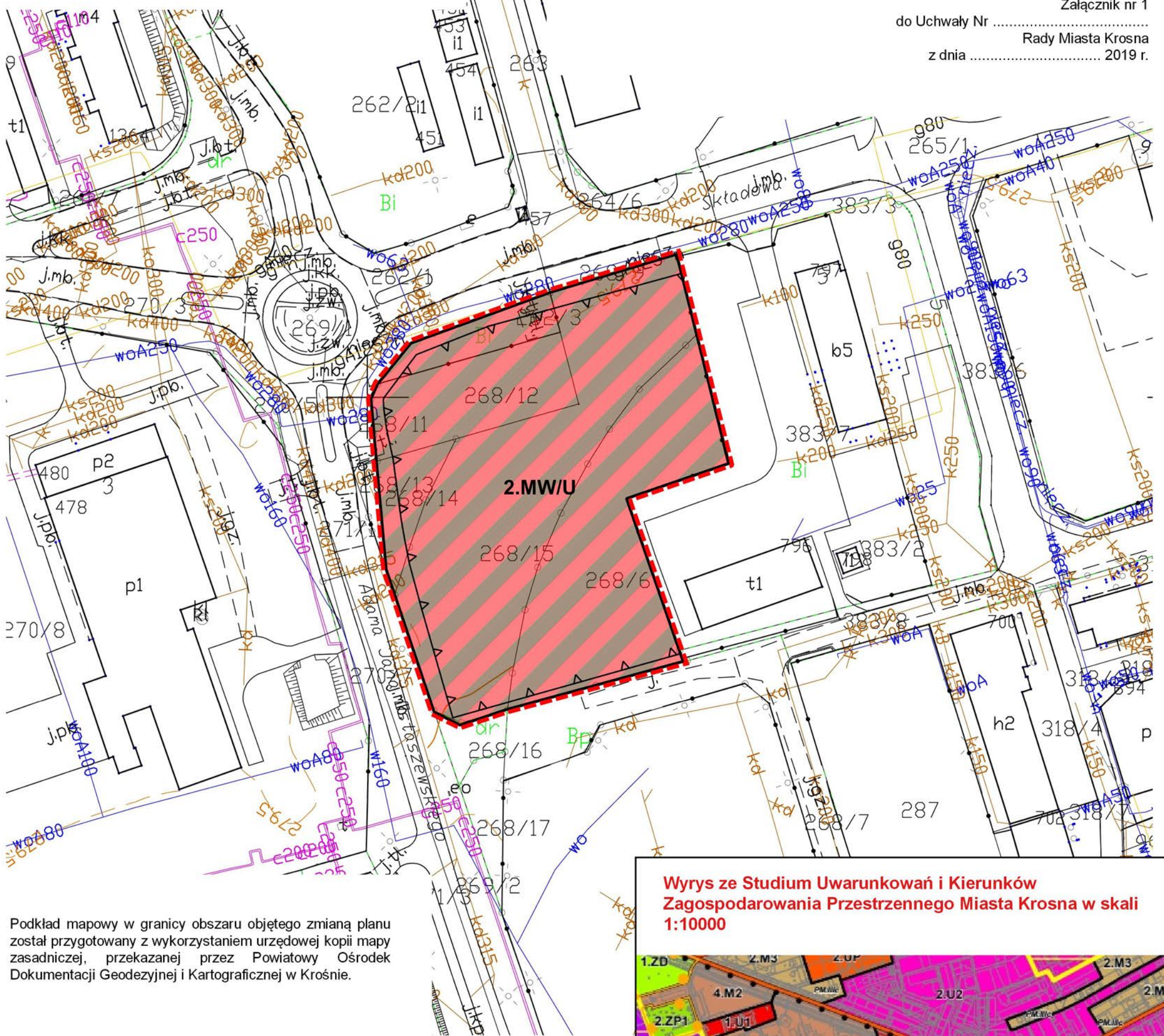
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna "Przemysłowa IV"

RYSUNEK ZMIANY PLANU

Załącznik nr 1

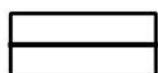
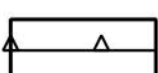
do Uchwały Nr Rady Miasta Krosna

z dnia 2019 r.

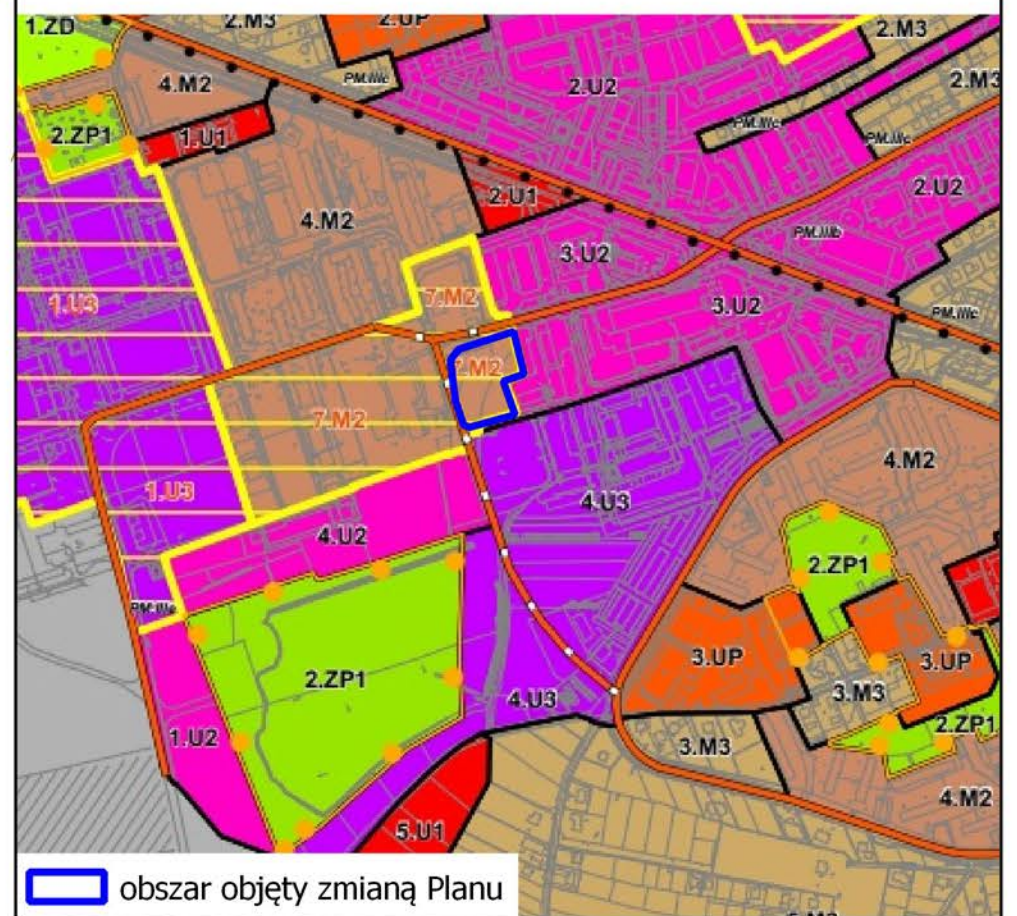


Podkład mapowy w granicy obszaru objętego zmianą planu został przygotowany z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej, przekazanej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Krośnie.

Ustalenia Planu:

-  granica zmiany Planu
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosna w skali 1:10000



Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Przemysłowa IV” ul. Batorego

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 „Przemysłowa IV” ul. Batorego.

I. Dane ogólne

Rada Miasta Krosna na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym w dniu 31 sierpnia 2018 roku podjęła uchwałę Nr LXI/1429/18 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Przemysłowa IV” ul. Batorego 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 IV” ul. Batorego obejmuje teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.UKR o powierzchni 0,68 ha położony przy rondzie Dywizjonu 303, pomiędzy ul. Adama Jana Ostaszewskiego oraz ul. Składową.

W ramach zmiany planu nastąpi zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy usługowej usług kultu religijnego na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową, zgodnie z wnioskiem mieszkańców zgłoszonym w formie inicjatywy uchwałodawczej podpisanej przez ponad 500 osób.

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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (7.M2), w strefie zurbanizowanej, przy drogach lokalnych (istniejącej i projektowanej). Podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenów jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, a dopuszczalnym usługi, zachowanie enklaw istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, urządzenia infrastruktury technicznej, w tym związane z zapewnieniem potrzeb parkingowych i ochrony środowiska dla potrzeb zagospodarowania działek oraz potrzeb lokalnych lub ponadlokalnych oraz zieleń urządzona.

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 sporządzenia zmiany miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Przemysłowa IV” ul. Batorego, 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 „Przemysłowa IV” ul. Batorego, 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

5) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;

6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany 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) 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 wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia;

10) wyłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna pn. „Przemysłowa IV” do publicznego wglądu oraz przeprowadził dyskusję publiczną;

11) 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 „Przemysłowa IV” ul. Batorego.

Na obszarze objętym sporządzeniem niniejszej zmiany planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Przemysłowa IV” ul. Batorego przyjęty uchwałą Nr XLVI/964/17 Rady Miasta Krosna z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna pn. „Przemysłowa IV” ul. Batorego (Dz. Urz. Woj. Podka. z 2017 r., poz. 2603). 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.

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 (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. Ustalenia 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 poprzez określenie: przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy, szerokie określenie przeznaczeń dopuszczalnych;
- 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 inicjatywy uchwałodawczej ponad 500 mieszkańców miasta Krosna zgłoszonej po sporządzeniu analizy.

IV. Wnioski

Przedłożona do uchwalenia zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna pn. „Przemysłowa IV” ul. Batorego, 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