

**UCHWAŁA NR ... RADY MIASTA KROSNA z dnia ...**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Strefa inwestycyjna - Krosno 2”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 z późn.zm) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna (przyjętego uchwałą Nr LIX/1632/23 Rady Miasta Krosna z dnia 27 kwietnia 2023 r.), uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Strefa inwestycyjna - Krosno 2”, zwany dalej planem.

**§ 2. 1.** Obszar objęty planem obejmuje tereny o łącznej powierzchni około 118 ha w granicach wskazanych w części graficznej planu, zgodnych z załącznikiem graficznym do uchwały Nr L/1426/22 Rady Miasta Krosna z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Strefa inwestycyjna - Krosno 2”.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) integralnie związana z uchwałą część graficzna planu w skali 1:2000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna, stanowiąca załącznik nr 1, obowiązująca w zakresie:
  - a) granicy obszaru objętego planem;
  - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - c) oznaczeń identyfikacyjnych terenów;
  - d) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - e) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz z granicami ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
- 2) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, w tym służebności drogowe, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów w trakcie projektowania inwestycyjnego;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, których nie należy przekraczać przy lokalizacji ścian nowych budynków oraz rozbudowie istniejących; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części obiektu (np.: w postaci ryzalitu, wykusza, balkonu, loggi lub innej) o kubaturze nie większej niż 40 m<sup>3</sup>, jednak wysunięcie to nie może być większe niż 1,5 m;
- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność świadczoną na rzecz klientów, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związaną z procesami przemysłowymi, przy czym do usług zalicza się handel.

**§ 4. 1.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) **U-P-** tereny usług lub produkcji;
- 2) **KDR** - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.

2. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w części graficznej planu oraz w części tekstowej planu wyróżniono symbolem cyfrowo-literowym, np.: 1U-P gdzie:

- 1) cyfra – oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 2) symbol literowy – oznacza przeznaczenie terenu lub sumę przeznaczeń terenu.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE PLANU**

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy według oznaczeń w części graficznej planu;
- 2) dopuszcza się dojazdy do nieruchomości za pośrednictwem dojazdów niewydzielonych;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem tymczasowych obiektów na okres budowy.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów;
- 2) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z zasadami gminy miasto Krosno;
- 3) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; oddziaływanie powodowane działalnością należy ograniczyć do terenu inwestycji.

**§ 7.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - w stosunku do terenu komunikacji drogowej publicznej oznaczonej w części graficznej planu symbolem KDR ustala się następujące wymagania:

- 1) ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych ogólnodostępnych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi dot. zapewnienia dostępności;
- 2) możliwość lokalizacji poza jezdnią zieleni urządzonej, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, ogólnodostępnych miejsc do parkowania, przystanków komunikacji zbiorowej, urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 8. 1.** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

**1) dla budynków usługowych i produkcyjnych ustala się:**

- a) maksymalna wysokość: do 50 m,
- b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 12°, dopuszcza się dachy płaskie,
- c) w dachach stromych dopuszcza się lukarny lub okna połaciowe,
- d) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,
- e) pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu, z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację,
- f) na dachach płaskich dopuszcza się realizację tarasów, parkingów oraz terenów biologicznie czynnych;

**2) dla garaży, budynków infrastruktury technicznej i pozostałych budowli ustala się:**

- a) maksymalna wysokość budynku o dachu stromym – 10 m, a o dachu płaskim – 7 m,
- b) maksymalna wysokość budowli – 50 m,
- c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie,
- d) w dachach stromych dopuszcza się lukarny lub okna połaciowe,
- e) kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikająca ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,

- f) pokrycia dachowe w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu, z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację,
- g) na dachach płaskich dopuszcza się realizację tarasów, parkingów oraz terenów biologicznie czynnych,
- h) zakaz realizacji garaży blaszanych.

2. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenów U-P – 10%.

3. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej dla terenów U-P – 85%.

4. Ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,001 oraz maksymalną intensywność zabudowy – 2,5.

5. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych uwzględniającą miejsca do parkowania dla pojazdów z kartą parkingową:

- 1) obiekty usługowe: 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej niż 3 miejsca na obiekt usługowy;
- 2) obiekty produkcyjne: 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt produkcyjny;
- 3) jako miejsce do parkowania uznaje się także miejsce w garażu;
- 4) wyliczoną ilość miejsc do parkowania należy zaokrąglać w górę do pełnej liczby.

**§ 9.** Tereny lub obiekty znajdujące się w obszarze objętym planem, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszar objęty planem leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 432;
- 2) obszar objęty planem leży w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska Krosno – obowiązują przepisy prawa lotniczego;
- 3) obszar objęty planem leży w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów o transporcie kolejowym.

**§ 10.** Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w § 11 ust. 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 90°.

**§ 11. 1.** Dopuszcza się łączenie i dokonywanie podziałów istniejących działek w celu:

- 1) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ust. 4;
- 2) w celu regulacji działek drogowych.

2. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń w ust. 4.

3. Minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, parkingi oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności.

4. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów usług lub produkcji U-P: 2000 m<sup>2</sup>.

5. Dla działek budowlanych dopuszcza się realizację dojazdów niewydzielonych, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

- 1) parametry dojazdów winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania;
- 2) szerokość dojazdów winna być nie mniejsza niż 10 m;

- 3) dla dojazdów do czterech i więcej działek bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym min. parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 20x20 m.

### **Rozdział 3. PRZEZNACZENIE TERENÓW**

**§ 12.** 1. Wyznacza się **tereny usług lub produkcji**; tereny oznaczono w części graficznej planu symbolami od **1U-P** do **3U-P**.

2. Przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren komunikacji pieszej, teren parkingu, teren infrastruktury technicznej, teren zieleni urządzonej.

3. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków produkcyjnych, składów, magazynów, baz, hurtowni, centrów logistycznych;
- 2) lokalizację obiektów produkcyjnych, rzemieślniczych;
- 3) lokalizację obiektów i budynków usługowych, w tym usług publicznych;
- 4) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych WN/SN i SN/nN;
- 5) budowę linii elektroenergetycznych wysokiego (110 kV), średniego (15kV) i niskiego (0,4kV) napięcia;
- 6) lokalizację urządzeń wykorzystujących energię słoneczną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym o mocy powyżej 500 kW;
- 7) budowę magazynów energii elektrycznej;
- 8) uzupełnianie funkcjonalnie o miejsca do parkowania, dojazdy, infrastrukturę techniczną, place publiczne, zieleń w formie urządzonej, urządzenia wodne;
- 9) lokalizację miejsc do parkowania w obiektach kubaturowych podziemnych i naziemnych.

4. Nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów nie powodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy.

5. Zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych, biogazowni oraz obiektów handlu wielkopowierzchniowego.

**§ 13.** 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się realizację dróg publicznych, o przebiegu określonym w części graficznej planu, w powiązaniu z istniejącym i projektowanym układem drogowym położonym poza granicą obszaru objętego planem.

2. Wyznacza się **teren komunikacji drogowej publicznej** z przeznaczeniem pod drogę, obiekty i urządzenia obsługi komunikacji; teren drogi publicznej oznaczono w części graficznej planu symbolem 1KDR – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.

3. Ustala się obowiązującą szerokość w liniach rozgraniczających drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDR zgodnie z częścią graficzną planu.

4. W terenach komunikacji dopuszcza się realizację:

- 1) jezdni, chodników;
- 2) zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia dróg, elementów wyposażenia dróg i urządzenia przestrzeni publicznych;
- 3) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 4) wiat przystankowych dla autobusów, kiosków;
- 5) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) budowli i urządzeń budowlanych służących ochronie przed hałasem i wibracjami;
- 7) zieleni przyulicznej i izolacyjnej.

## **Rozdział 4.**

### **ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

**§ 14.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) głównych elementów układu:
  - a) woda – zaopatrzenie z systemu magistral wodociągowych i wodociągów rozdzielczych Ø160-300 mm, minimalna średnica przewodu 40 mm,
  - b) elektryczność – zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV. Dopuszcza się budowę linii wysokiego napięcia WN 110 kV, stacji elektroenergetycznej 110/15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV, sieci niskiego napięcia 0,4 kV według potrzeb wraz z sieciami WN, SN i nn z nawiązaniem do istniejących sieci elektroenergetycznych; elektroenergetyczne linie kablowe należy układać doziemnie,
  - c) wody opadowe i roztopowe – do gruntu, bezpośrednio lub do kanalizacji deszczowej poprzez kolektory kanalizacji deszczowej DN 500 mm do 2000 mm oraz sieć rozdzielczą, minimalna średnica przewodu 160 mm; obowiązek odprowadzenia wód do sieci wyłącznie w systemie grawitacyjnym z zastosowaniem regulatorów przepływu, osadników zanieczyszczeń frakcji stałych i separatorów substancji ropopochodnych; wody opadowe z powierzchni zanieczyszczonych – do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu; wyklucza się możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych na obszar kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających,
  - d) ścieki komunalne – do gminnych urządzeń kanalizacyjnych: poprzez główne kolektory kanalizacji sanitarnej Ø200 mm do 315 mm oraz sieć rozdzielczą, minimalna średnica przewodu 160 mm;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem oraz dopuszcza się korekty parametrów sieci stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych;
- 3) realizację nowych obiektów należy skoordynować z istniejącym uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną:
  - a) woda – z sieci wodociągowej, dopuszcza się ujęcia indywidualne,
  - b) elektryczność – z sieci elektrycznej, dopuszcza się inne źródła energii,
  - c) gaz – z sieci gazowej, dopuszcza się ze zbiorników indywidualnych,
  - d) ogrzewanie – z sieci ciepłej lub indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła,
  - e) ścieki komunalne i bytowe – do gminnych urządzeń kanalizacyjnych, do czasu realizacji sieci dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe,
  - f) wody opadowe lub roztopowe ujęte w szczelne systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni utwardzonych wymagają oczyszczenia w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń – stosuje się przepisy prawa wodnego; do czasu realizacji sieci dopuszcza się inne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi; wymaga się indywidualnego retencjonowania wód na poziomie min. 80%, odpływ ze zbiorników retencyjnych wyposażać w osadniki sedymentacyjne, dopuszcza się indywidualne zagospodarowania wód,
  - g) warunki segregacji odpadów oraz odbioru odpadów z nieruchomości (w celu dalszego ich zbierania, transportu, odzysku lub unieszkodliwiania) na podstawie lokalnych przepisów; gospodarka pozostałymi odpadami zgodnie z przepisami z zakresu gospodarki odpadami oraz ochrony środowiska;
- 4) dopuszcza się budowę urządzeń odnawialnych źródeł energii w tym: słonecznej, geotermalnej, wodnej; przy lokalizacji tych urządzeń należy zachować standardy określone w przepisach odrębnych.

**§ 15.** Ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenów U-P oraz w wysokości 1% dla pozostałych terenów.

## **Rozdział 5.**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krosna.

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