

Projekt

z dnia 5 kwietnia 2024 r.
Zatwierdzony przez

1986
**UCHWAŁA NR LXX/...../24
RADY MIASTA KROSNA**

z dnia 17 kwietnia 2024 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1, ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r., poz. 195) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą”.

§ 2. Inwestycja mieszkaniowa, o której mowa w § 1, obejmuje działki nr ewid. 66, 67/1, 78 i 79/2 oraz część działki nr ewid. 74 (obręb ewidencyjny Krościenko Niżne). Granica terenu została określona na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 2900 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 3500 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań – 47;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 56.

§ 4. W zakresie inwestycji nie planuje się funkcji usługowej i handlowej.

§ 5. Obecnie teren jest niezabudowany i niezagospodarowany. W ramach inwestycji planowana jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, przebudowa zjazdu, budowa nowego zjazdu, budowa stanowisk postojowych, dojazdów, chodników, dojeżdż, pochylni zjazdowych do garażu podziemnego, budowa skarp celem zabezpieczenia terenu przed osuwaniem się mas ziemnych, budowa przepustu przejazdowego przez rów, budowa terenu rekreacyjnego oraz układu zbiorników retencyjnych służących także celom rekreacyjnym, założenie trawników, zieleni urządzonej i nasadzenie 22 drzew.

§ 6. Powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu i zmiany w dotychczasowym uzbrojeniu terenu:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej poprzez projektowane przyłącze wodociągowe, planowana jest likwidacja istniejącego nieczynnego odcinka sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych – za pomocą układu szczelnych zbiorników retencyjnych. Maksymalny jednostkowy odpływ wód opadowych z projektowanego układu kanalizacji deszczowej równał się będzie odpływowi jednostkowemu odpowiadającemu terenom zielonym, które obecnie pokrywają teren działki. Nadmiar ilości wody zostanie magazynowany w zbiornikach retencyjnych. Odprowadzenie wody do rowu nastąpi za pomocą wylotu betonowego. Za osiągnięcie zamierzonego odpływu jednostkowego odpowiadał będzie regulator odpływu zamontowany pomiędzy wylotem, a zbiornikiem retencyjnym, bądź na odpływie ze zbiornika retencyjnego. Zaprojektowany system kanalizacji deszczowej nie spowoduje zmiany obecnego stanu przepływu wód w rowie;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego złącza, planowana jest przekładka zaprojektowanej niewybudowanej sieci elektrycznej;
- 5) zaopatrzenie w gaz – z istniejącego przyłącza gazowego;
- 6) infrastruktura teletechniczna – projektowany przyłącz.

§ 7. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie na:
 - a) wodę – 16,3 m³/dobę,
 - b) energię elektryczną – 213 kW,
 - c) gaz – 350 kW;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – wg zużycia wody, do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych – ok. 61 dm³/s, w sposób określony w § 6 pkt 3;
- 4) zagospodarowanie odpadów – zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie miasta Krosna; dojazd od ulicy Zagórze bezpośrednio pod wiatę śmietnikową;
- 5) niezbędna liczba miejsc postojowych: 1,5-krotność liczby mieszkań;
- 6) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) planowana jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, przebudowa zjazdu, budowa nowego zjazdu, budowa stanowisk postojowych, dojazdów, chodników, dojeżdż, pochylni zjazdowych do garażu podziemnego, budowa skarp celem zabezpieczenia terenu przed osuwaniem się mas ziemnych, budowa przepustu przejazdowego przez rów, budowa terenu rekreacyjnego oraz układu zbiorników retencyjnych służących także celom rekreacyjnym, założenie trawników, zieleni urządzonej i nasadzenie 22 drzew,
- b) planowany budynek mieszkalny będzie się składał z dwóch lub trzech kondygnacji podziemnych i czterech kondygnacji nadziemnych. Funkcja mieszkaniowa będzie znajdować się na czterech kondygnacjach nadziemnych, a także w części kondygnacji podpiwniczenia, która z racji ukształtowania terenu działki będzie w części przechodzić w przyziemie z posadzką powyżej poziomu terenu. Na kondygnacji lub kondygnacjach podziemnych znajdować się będą miejsca postojowe. Możliwe jest również zlokalizowanie tam miejsc postojowych dla rowerów oraz komórek lokatorskich. Stanowiska postojowe będą znajdować się na zewnątrz. Do projektowanego budynku zaprojektowano wejście od strony ulicy Okrzei. Dojście do wejścia głównego do budynku będzie prowadzić wprost z chodnika pieszego biegnącego wzdłuż ulicy Okrzei. Od ulicy Zagórze będzie prowadzić dojazd do garażu podziemnego oraz na teren naziemnych miejsc postojowych. Miejsce gromadzenia odpadów zostało przewidziane jako wydzielony obiekt zlokalizowany w skarpie na przedłużeniu miejsc postojowych w północnej części terenu objętego niniejszą inwestycją. Całość będzie skomunikowana wewnętrznie siecią dojeżdż pieszych, projektowanych w ramach rozwiązań komunikacyjnych dla inwestycji,
- c) planowany sposób zagospodarowania terenu określono na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały;
- 7) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:
- a) powierzchnia terenu przeznaczonego pod inwestycję – 9412,79 m²,
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 10,5%,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 55%,
 - d) wysokość budynku – do 12 m,
 - e) ilość kondygnacji podziemnych – max. 3,
 - f) ilość kondygnacji nadziemnych – 4,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy – max. 0,9,
 - h) całkowita długość projektowanych dróg wewnętrznych i dojazdów – ok. 100 m,

- i) powierzchnia użytkowa przeznaczona na parkingi, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) – max. 4600 m²,
- j) technologia wykonania budynku tradycyjna (beton, część ścian może być wykonana jako murowana), posadowienie budynku powinno nastąpić za pomocą pali fundamentowych, termoizolacja budynku zostanie wykonana metodą lekką, mokrą, przy użyciu styropianu lub wełny mineralnej, część ścian może zostać obłożona okładziną kamienną lub z płytek, a część może zostać wykończona elementami drewnianymi lub drewnopodobnymi, dach płaski pokryty membraną PCV lub podobną, na której następnie zostanie założony dach zielony,
- k) parkingi naziemne, dojazdy i chodniki zostaną wykonane z kostki betonowej,
- l) planowana inwestycja nie będzie niekorzystnie wpływała na środowisko.

§ 8. Wskazuje się nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową: działka nr ewid. 67/1 położona w Krośnie, obręb Krościenko Niżne (KS1K/00102635/8), działki nr ewid. 66 i 78 położone w Krośnie, obręb Krościenko Niżne (KS1K/00099904/0), działka nr ewid. 79/2 położona w Krośnie, obręb Krościenko Niżne (KS1K/00107244/5), działka nr ewid. 74 położona w Krośnie, obręb Krościenko Niżne.

§ 9. Inwestycja nie wywoła skutków, o których mowa w art. 35 ust. 1 i art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r., poz. 195).

§ 10. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) realizujący inwestycję jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzonych prac;
- 2) planowana inwestycja nie może powodować zmiany kierunku odpływu wody opadowej, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 3) planowana inwestycja nie może stwarzać zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi;
- 4) teren inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym formą ochrony zabytków, w związku z czym dla planowanej inwestycji nie ustala się warunków wynikających z potrzeb ochrony zabytków.

§ 11. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krosna.

§ 13. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 15. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

| | |
|---|------------------------------------|
| Nazwa organu prowadzącego portaleiny zrodlo geodezyjny i kartograficzny | PREZYDENT MIASTA KROSNA |
| Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu | P.1861.1996.190 |
| Nazwa materiału zasobu | MAPA ZASADNICZA |
| Data wykonania kopii materiału zasobu | 13.09.2023 |
| Z up. PREZYDENTA <i>R. Walek</i> Lucyna Walska Inspektor Kontroli Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej | |

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXX/...../24

Rady Miasta Krosna

z dnia 17 kwietnia 2024 r.



A — P granica terenu objętego
inwestycją mieszkaniową

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXX...../24
 Rady Miasta Krosna
 z dnia 17 kwietnia 2024 r.



MAPA DO CEŁÓW PROJEKTOWYCH

W obszarze oznaczonym linią dokonano aktualizacji treści mapy

Projektowane sieci i budowlę wyróżniono jednym kolorem (foioletowym)
 Uwaga! Nie wykazuje się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie zostały zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w instytucjach branżowych.

skala 1:500
 Układ współrzędnych XY: 2000, wysokość H: PL-EVRF2007-NH

Godło 7.117.27.15.4.1
 Obręb Krościenko Niżne [0006]
 Miasto m.Krosno [186101.1]
 Lkz G.6640.739.2023
 Nr zgłoszenia 22797/32/2023
 Wykonawca

| | |
|--|---|
| Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie prac geodezyjnych | PREZYDENT MIASTA KROSNA |
| Identyfikator zgłoszenia prac geodezyjnych | 22797/32/2023 |
| Wykonawca prac geodezyjnych | Agencja Usług w Zakresie Obsługi Inwestycji Budowlanych Edward Ochotnicki ul. Graniczna 21C 38-400 Krosno |
| Imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych kierownika prac geodezyjnych | Wojciech Ochotnicki Nr uprawnień 22797 G.6640.739.2023.5861 z dnia 07.09.2023 r. |
| Imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych kierownika prac geodezyjnych | Wojciech Ochotnicki Nr uprawnień 22797 G.6640.739.2023.5861 z dnia 07.09.2023 r. |

- OZNACZENIA:**
- A - P GRANICE TERENU INWESTYCJI
 - ↑ ISTNIEJĄCY ZJAZD DO PRZEBUDOWY NA ZJAZD PUBLICZNY Z ULICY OKRZEI
 - ↑ PROJEKTOWANY PUBLICZNY ZJAZD Z ULICY ZAGÓRZE
 - ① PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZALNY WIELORODZINNY
 - OBRYŚ PARTERU PROJEKTOWANEGO BUDYNKU
 - OBRYŚ GARAZA PODZIEMNEGO POD PROJEKTOWANYM BUDYNKIEM
 - ▲ PROJEKTOWANE WEJŚCIA DO PROJEKTOWANEGO BUDYNKU
 - △ PROJEKTOWANE WJAZDY DO GARAZU PODZIEMNEGO
 - POWIERZCHNIA DOJŚĆ DOJAZDÓW, PARKINGÓW ORAZ POWIERZCHNI UTWARZONYCH
 - POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA, ZIELEŃ NATURALNA ORAZ TERENÓW REKREACYJNYCH Z NASADZENIAMI ORAZ DRZEWAМИ ISTNIEJĄCYMI
 - POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA, OGRODKI PRZY LOKALACH
 - POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA, TARAS ZIELONY NAD GARAZEM PODZIEMNYM I WJAZDAMI DO NIEGO
 - POWIERZCHNIA OGRODZONEGO TERENU PLACU ZABAW DLA DZIECI
 - PROJEKTOWANY PRZEPUST PRZEZ JAZDOWY NAD CIEKIEM WODNYM - ZABUDOWA Z KRECOWÓW BETONOWYCH ZGODNIE Z TECHNICZNYMI WARUNKAMI OKREŚLONYMI PRZEZ ZARZĄDZĄCE CIEKIEM
 - RETENCYJNE ZBIORNIKI WODNE SŁUŻĄCE TAKŻE CEŁEM REKREACYJNYM ORAZ CIEK WODNY BEZ NAZWY
 - MIEJSCE SKŁADOWANIA ODPADÓW KOMUNALNYCH- śmiełk
 - PROJEKTOWANE MIEJSCA POSTOJOWE
 - PROJEKTOWANE MIEJSCA POSTOJOWE DLA OSÓB NIEPEŁOSPRAWNYCH

| | | |
|---|---|----------------------------|
| NAZWA OBJEKTU BUDOWLANEGO | BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ | |
| TYTUŁ RYSUNKU | PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU | |
| STADIUM | KONCEPCJA PROJEKTOWA | PODPIS: |
| IMIE I NAZWISKO PROJEKTANTA: UPR.BUDOWLANE I PRZYJ. DO DZBY: A-10/00, PK-0188 | mgr inż. arch. mgr sztuki ZBIGNIEW ŚWIECIŃSKI | |
| IMIE I NAZWISKO PROJEKTANTA: UPR.BUDOWLANE I PRZYJ. DO DZBY: ANB.V.7342-11/93, PK-0208 | mgr inż. arch. RENATA ŚWIECIŃSKA | |
| IMIE I NAZWISKO PROJEKTANTA: UPR.BUDOWLANE I PRZYJ. DO DZBY: 4/PKOKK/2018 | mgr inż. arch. MICHAŁ ŚWIECIŃSKI | |
| SKALA: | 1:500 | NUMER RYSUNKU: 1 |

Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

Na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) Rada Miasta Krosna, podejmując uchwałę, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosna.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor występuje, za pośrednictwem prezydenta miasta, z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.

Zgodnie z ww. ustawą rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia złożenia wniosku przez inwestora. Termin ten może zostać wydłużony. Przewodniczący Rady Miasta Krosna skorzystał z tego prawa i ustalił, pismem znak: BR.0004.51.2024.A z dnia 8 marca 2024 r., termin podjęcia uchwały do 25 kwietnia 2024 r.

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą” wpłynął do Kancelarii Ogólnej Urzędu Miasta Krosna w dniu 26.01.2024 r. Inwestycja planowana jest na działkach nr ew. 67/1, 66, 78, 74 i 79/2 położonych w Krośnie, w obrębie ewidencyjnym Krościenko Niżne, przy ul. S. Okrzei.

Wniosek dotyczy terenu, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna (uchwała Nr LIX/1632/23 Rady Miasta Krosna z dnia 27 kwietnia 2023 r.) przedmiotowy teren występuje w strefie mieszkaniowej jednorodzinnej MN. „W strefie mieszkaniowej jednorodzinnej funkcją przeważającą jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w tym bliźniacza i szeregowa), która znajduje się na peryferyjnych obszarach miasta. W strefie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczana jest również: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną o zaniżonych parametrach...”. W Studium ustalono następujące parametry i wskaźniki zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w strefie mieszkaniowej jednorodzinnej: Maksymalna wysokość zabudowy: 12 m; Maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%; Minimalny procent terenów biologicznie czynnych: 30%; Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2.

Po sprawdzeniu jego kompletności, wypełniając procedurę określoną w ww. ustawie:

- w dniu 01.02.2024 r. zamieszczono wniosek na stronie Biuletynu Informacji Publicznej, informując o możliwości składania uwag do wniosku. O zamieszczeniu wniosku poinformowano również w sposób zwyczajowo przyjęty przez obwieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. W wyznaczonym terminie, do dnia 22.02.2024 r., wpłynęła jedna uwaga osoby fizycznej;
- w dniu 05.02.2024 r. skierowano do właściwych instytucji i organów powiadomienia o możliwości przedstawienia opinii dotyczącej wniosku oraz wystąpiono o uzgodnienie, dotyczące wniosku, do zarządcy drogi oraz organów administracji geologicznej.

W załączeniu przedkładam złożoną uwagę, uzyskane opinie i uzgodnienie.

Zgodnie z ww. ustawą, do czasu podjęcia uchwały, inwestor może modyfikować wniosek, w szczególności w wyniku zgłoszonych uwag, uzyskanych opinii oraz dokonanych uzgodnień. Inwestor nie skorzystał z tego prawa.

W uchwale określono rodzaj inwestycji, jej charakterystykę oraz wszystkie wymagane prawem parametry, uwzględniając wniosek Inwestora.

Wobec powyższego przedkładam Radzie Miasta Krosna projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej celem uchwalenia.

PREZYDENT
Miasta Krosna
Piotr Przytocki

P. Przytocki
Piotr Przytocki

PREZYDENT MIASTA KROSNA
38-400 KROSNO
ul. Lwowska 28A

Krosno, 08.02.2024 r.

D.7230.5.2024.L

**Wydział Planowania
Przestrzennego i Budownictwa
w/m**

Odpowiadając na pismo znak: PB.670.3.2024.M z dnia 05.02.2024 r. w sprawie uzgodnienia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą” – Wydział Drogownictwa nie wnosi uwag do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą”, którego treść wraz z załączonymi do wniosku dokumentami znajduje się na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krosna w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi powiatowej Nr 1982R ul. S. Okrzei w Krośnie oraz drogi gminnej Nr 119559R ul. Zagórze w Krośnie.

Ponadto informuję, że dojazd do ww. inwestycji mieszkaniowej winien odbywać się zgodnie z wydanymi warunkami przez Wydział Drogownictwa na podstawie decyzji znak: D.7230.1.90.2022.U z dnia 14.12.2022 r. oraz decyzji znak: D.7230.1.89.2022.L z dnia 13.12.2022 r.

Z up. PREZYDENTA
Grzegorz Ingiel
Zastępca Naczelnika
Wydziału Drogownictwa

Otrzymują:

1. Adresat
2. D a/a

Nr. 564/24
08. 02. 2024

35-301 Rzeszów

P. K. Janicki
2024-02-15
Soy



Egz. nr 2.

Ośrodek Zamiejscowy w Rzeszowie
Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji
Szef

płk Artur Chapski

CWCROZ_Rz-SL.0731.2.2023

Rzeszów, 8 lutego 2024 r.

Pan Piotr Przytocki
Prezydent Miasta Krosna

ul. Lwowska 28A
38-400 Krosno



dotyczy: opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pn.: "Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą".

Szanowny Panie Prezydencie,

odpowiadając na pismo nr PB.670.3.2024.M z dnia 5.02.2023 r. dotyczące zajęcia stanowiska dla inwestycji mieszkaniowej jak w tytule, przesyłam w załączeniu opinię Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji.

Po rozpatrzeniu wniosku Prezydenta Miasta Krosna organ zważył, co następuje:

z dokumentacji dołączonej do projektu dokumentu wynika, że obszar objęty przedmiotowym projektem inwestycji mieszkaniowej nie koliduje z terenami zamkniętymi resortu obrony narodowej, strefami ochronnymi wokół tych terenów, jak również innymi instalacjami i rządzeniami zarządzanymi przez Ministra Obrony Narodowej.

Mając powyższe na uwadze stosownie do Art. 7 ust. 12 pkt 12 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2021 r. poz. 1538 tj. z późn. zm.), oraz upoważnienia Nr 2/12/CWCR Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji z dnia 6 listopada 2023 r., projekt inwestycji mieszkaniowej pn.: "Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą" opiniuję pozytywnie i nie wnoszą żadnych wniosków i propozycji w zakresie bezpieczeństwa i obronności państwa.

Z upoważnienia

SZEFA
Centralnego Wojskowego Centrum
Rekrutacji

SZEF

Wykonano w 2 egz.:

Egz. nr 1 – a/a

Egz. nr 2 – Adresat

Wojciech Trojanowski
tel.: 261 155 046
e-mail:w.trojanowski@ron.mil.pl

Tel.: 261 155 017
cwcrrzeszow@ron.mil.pl

ul. Lwowska 4
35-301 Rzeszów

Krosno, dnia 24. lutego 2024r.

KRO.5120.49.2024.KM
L.dz. 5025.../02/2024

Prezydent Miasta Krosna

Na podstawie art. 7 ust. 13 w związku z art. 7 ust. 12 pkt 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U.2024.195) w odpowiedzi na pismo z dnia 5.02.2024r., znak: PB.670.3.2024.M

opiniuję

wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, pn.:

„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą” na działkach nr ew. 67/1, 66, 78, 74 i 79/2 położonych w Krośnie, w obrębie ewidencyjnym Krościenko Niżne, przy ul. S. Okrzei,

planowanej częściowo w granicach terenu górniczego Krościenko -1 określonego w koncesji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr 51/92 z dnia 10.12.1992r. na wydobycie ropy naftowej i towarzyszącego gazu ziemnego ze złoża „Krościenko” (termin ważności koncesji: 10.12.2038r.) - przedsiębiorcą górnictwem eksploatującym ww. złożę jest ORLEN S.A. z siedzibą w Płocku, zakład górniczy: Kopalnia Ropy Naftowej i Gazu Ziemnego Turaszówka

przy uwzględnieniu na kolejnych etapach przygotowania inwestycji następujących czynników:

w terenie objętym inwestycją (w granicach działki nr 66) zlokalizowane są zlikwidowane odwierty Poznań 1 oraz Poznań 13, a przy granicy tego terenu (w granicach działki nr 79/1) zlikwidowany odwiert Poznań 3 - od zlikwidowanych odwiertów obowiązuje strefa ochronna (wolna od zabudowy) o promieniu 5m.

W przedmiotowej sprawie oparto się na dokumentach będących w posiadaniu tut. Urzędu, z uwzględnieniem opinii geologiczno-górnicznej przedsiębiorcy górniczego Nr 03/2024 z dnia 15.02.2024r.

Przedsiębiorca w ww. opinii informuje, iż przez teren inwestycji przebiegają także jego nieczynne ropociągi (oznaczone na mapie nD50-n i nD100-n) – w razie konieczności istnieje możliwość wycięcia kolidujących odcinków nieczynnych ropociągów, przy czym ww. prace należy wykonać w uzgodnieniu z kierownikiem Kopalni Ropy Naftowej i Gazu Ziemnego Turaszówka (tel.: 13 43 607 50).

Przedsiębiorca nie wyklucza istnienia na projektowanym do zabudowy terenie niezainwentaryzowanych wyrobisk górniczych (kopanki, otwory) oraz nieczynnych kabli

energetycznych, rurociągów, fundamentów i innych urządzeń technologicznych - podczas prowadzenia prac ziemnych zaleca zachowanie szczególnych środków ostrożności i informowanie o wszystkich napotkanych przeszkodach kierownika ww. kopalni.

DYREKTOR
Okręgowego Urzędu Górniczego w Krośnie

mgr inż. Wiesław Piśula

Otrzymują:

(zPUAP)

- 1) Adresat
+ mapa z zaznaczoną (kolorem czerwonym) lokalizacją
nieczynnych odwiertów oraz opisem (kolorem zielonym)
nieczynnych ropociągów
- 2) Aa.

Do wiadomości otrzymują:

1. Coalmex sp. z o.o. Krosno
ul. Kletówki 52/4, 38-400 Krosno
2. Orlen S.A. – Oddział PGNiG w Sanoku
ul. Sienkiewicza 12, 38-500 Sanok

42.453.2023.H

MAPA ZASADNICZA SKALA 1:1000

*Niniejsza mapa nie może
służyć do celów projektowych
bez potwierdzenia jej aktualności przez
wykonanie wyliczeń iwa geodetyzacji*

| | |
|----------------------------|--|
| Prezydent MIASTA KROŚNA | |
| P.1861.1996.190 | |
| MAPA ZASADNICZA | |
| 13.09.2023r | |

Lucyna Walska
Inspektor Kontroli Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej



P.M. Beduwn
2024-02-23
870 10091/24/p

Rzeszów, dnia 20.02.2024 r.

R.RPU.0155.168.2024.WK

98
22.02.24
[Signature]

Państwowe Gospodarstwo Wodne
Wody Polskie
Zarząd Zlewni w Krośnie
ul. Bieszczadzka 5
38-400 Krosno

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Rzeszowie w załączeniu przekazuje pismo Prezydenta Miasta Krosna z dnia 5.02.2024 r. znak: PB.670.3.2024.M w sprawie możliwości przedstawiania opinii dotyczącej wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą”, celem załatwienia w części wynikającej z kompetencji.

Jacek Cieśliński

p.o. Zastępcy Dyrektora
ds. Usług Wodnych
i Zarządzania Środowiskiem Wodnym

/podpisano cyfrowo/

Otrzymują:

1. Adresat,
2. RPU- a/a.

Do wiadomości:

1. Prezydent Miasta Krosna - ul. Lwowska 28a 38-400 Krosno.

OPINIA nr 2/2024
z posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej
w Krośnie z dnia 12 lutego 2024 r.

W dniu 12 lutego 2024 r. w siedzibie Urzędu Miasta Krosna przy ulicy Lwowskiej 28a odbyło się posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej powołanej na podstawie Zarządzenia 1468/22 Prezydenta Miasta Krosna z dnia 24 lutego 2022 r. oraz Zarządzenia Nr 2301/23 Prezydenta Miasta Krosna z dnia 20 grudnia 2023 r.

W posiedzeniu udział wzięli:

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. Pan Marek Laskoś | - Przewodniczący Komisji |
| 2. Pan Krzysztof Habrat | - Członek Komisji |
| 3. Pani Lucyna Zymyn | - Członek Komisji |
| 4. Pan Wojciech Krukierok | - Członek Komisji |
| 5. Pani Małgorzata Słupczyńska | - Członek Komisji |
| 6. Pan Wojciech Pąprowicz | - Członek Komisji |
| 7. Pani Renata Świącińska | - Projektant |
| 8. Pani Iwona Skomiał | - Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego i Budownictwa |
| 9. Pani Jolanta Maziarz | - Inspektor w Wydziale Planowania Przestrzennego i Budownictwa - protokolant |

Przedmiotem posiedzenia było zaopiniowanie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą”. Inwestycja planowana na działkach nr ew. 67/1, 66, 78, 74 i 79/2 położonych w Krośnie, w obrębie ewidencyjnym Krościenko Niżne, przy ul. S. Okrzei.

Przebieg posiedzenia:

1. Posiedzenie otworzył Przewodniczący Komisji Pan Marek Laskoś. Przywitał zebranych i poinformował o przedmiocie posiedzenia.
2. Pani Renata Świącińska przedstawiła główne założenia koncepcji projektowej.
3. W trakcie prowadzonej dyskusji, Członkowie Komisji, bez udziału Projektantów i Przedstawiciela Inwestora, omówili zagadnienia związane z przedstawionym projektem i wnieśli swoje uwagi do przedłożonej koncepcji:

Komisja zgadza się z potrzebą i możliwością zagospodarowania i uporządkowania terenu wskazanego we wniosku, jednakże zagospodarowanie to powinno zostać dokonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosna”.

Komisja stwierdziła, że na dzień (26.01.2024 r.) złożenia wniosku obowiązują dwie definicje wysokości budynku:

pierwsza w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

... „§ 6. [Sposób mierzenia wysokości budynku] Wysokość budynku, **służącą do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia**, mierzy się od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.”...

druga w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U z 2023 r. poz. 977 późn. zm.):

... Art. 2. [Definicje]

Ilekróć w ustawie jest mowa o:

- ... „30) „wysokości zabudowy” - należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
- a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,*
 - b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowl;*” ...

Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna stoi na stanowisku, iż przywołana w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. definicja pojęcia „wysokość zabudowy” określa maksymalne wysokości obiektów budowlanych w kontekście urbanistycznym, nie naruszając zasad mierzenia wysokości budynków w ujęciu technicznym, opisanym w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Przedstawiony w koncepcji budynek mieszkalny wielorodzinny, wg opisu autorów koncepcji, posiada wysokość 12 m, co wydaje się niezgodne z przedstawionymi rysunkami. W związku z obowiązywaniem dwóch definicji wysokości budynku członkowie komisji zwrócili uwagę, że do prawidłowej oceny brakuje charakterystycznych rysunków przekrojów oraz elewacji inwestycji z wymiarowaniem, z których będzie dokładnie wynikało ustalenie wysokości budynku. W opracowaniu zamieszczono tylko rzuty oraz widoki perspektywiczne. Wstępna i uproszczona analiza sugeruje przekroczenie wysokości 12 m, co nie spełnia zapisów dotyczących wysokości w studium ustalonych dla strefy mieszkaniowej „MN”.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

... „2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.”...*

... Art. 2. [Definicje]

Ilekróć w ustawie jest mowa o:

- ...1) „ładzie przestrzennym” – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.*

Analizując przedstawioną koncepcję projektową, daje się zauważyć istotną dysproporcję pomiędzy istniejącą a projektowaną zabudową, co narusza wymagania „ład przestrzennego”. Projektowany budynek jako położony na wzniesieniu, dużo większy od istniejącej zabudowy znacząco może wpływać na zmianę krajobrazu tej części miasta, położonego w zasięgu widoku od strony zabudowy Śródmieścia.

Według Studium w strefie mieszkaniowej jednorodzinnej „MN” funkcją przeważającą jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jednak dopuszcza się w niej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o zaniżonych parametrach, przy czym jednym z warunków jest **dostosowanie standardów i wskaźników do istniejących budynków zlokalizowanych w otoczeniu nowo realizowanego budynku.**

W rejonie ulicy Okrzei przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a zaprojektowany budynek mieszkalny wielorodzinny o tak dużych gabarytach zmieni strukturę mieszkaniową osiedla jednorodzinnego w tym terenie. Co prawda, w analizowanym obszarze znajdują się budynki, które pojedynczymi wymiarami są zbliżone do planowanego, ale **nie ma takich**, które trzema wymiarami (długość, szerokość, wysokość), a co za tym idzie — **skalą przestrzenną**, są zbliżone do planowanego. Zaprojektowany budynek mieszkalny wielorodzinny zdominuje swoją skalą istniejącą zabudowę, szczególnie od ulicy Zagórze, co nie spełnia zapisów w studium ustalonych dla strefy mieszkaniowej „MN”, który mówi, że: „*standardy i wskaźniki winny być dostosowane do istniejących budynków zlokalizowanych w otoczeniu nowo realizowanego budynku*”.



Uproszczona analiza powierzchniowa

W przedstawionej koncepcji projektowej brakuje (nawet teoretycznych) rozwiązań dotyczących układu komunikacyjnego. Wstępna analiza wykazuje, że ul. Zagórze może okazać się nieprzystosowana do zwiększonego obciążenia ruchem samochodowym, a jej rozbudowa może być niemożliwa do realizacji.

W projekcie zagospodarowania terenu nie rozwiązano sposobu piętrzenia wody w otwartych zbiornikach retencyjnych oraz zasięgu lustra wody tych zbiorników. Rozwiązanie tych elementów może mieć istotne znaczenie dla zagospodarowania terenu inwestycji i rozwiązania innych elementów tego zagospodarowania.

Argumentem za inwestycją jest atrakcyjność zabudowy pod względem architektonicznym. Wizualnie powstałby budynek o wysokich walorach architektonicznych. Planowana zabudowa z uwagi na lokalizację w relacji do centrum miasta, bliskość parku oraz walory widokowe (lokalizacja na zboczu wzniesienia) stworzyłaby dla nowych mieszkańców bardzo atrakcyjne miejsce do zamieszkania.

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Krośnie **negatywnie** opiniuje przedstawiony wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą”. Inwestycja planowana na działkach nr ew. 67/1, 66, 78, 74 i 79/2 położonych w Krośnie, w obrębie ewidencyjnym Krościenko Niżne, przy ul. S. Okrzei, **poddając pod rozważę Rady Miasta Krosna zarówno negatywną opinię, jak i wniesione w opinii uwagi.**

**PRZEWODNICZĄCY
KOMISJI**

Marek Laskoś

P.M. Bedniew
2024-02-23
PB

Krosno 22.02.2024 r.

Maciej Dąbrowski
ul. Okrzei 63
38-400 Krosno



Wydział Planowania Przestrzennego
i Budownictwa Urzędu Miasta Krosna
ul. Lwowska 28a 38-400

W nawiązaniu do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Inwestycja planowana na działkach nr ew. 67/1, 66, 78, 74 i 79/2 położonych w Krośnie, w obrębie ewidencyjnym Krościenko Niżne, przy ul. S. Okrzei”, opublikowanego w Biuletynie Informacji Publicznej w dn. 01.02.2024 r., zgłaszam następującą uwagę:

Projektowany budynek znacznie przekracza skalą i wysokością sąsiadujące budynki.

Podana w koncepcji wysokość budynku to 12 m. Jest to wysokość mierzona przy wejściu głównym do budynku, od strony ul. Okrzei.

W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, teren inwestycji został oznaczony jako **MN** - strefa mieszkaniowa jednorodzinna. W tej strefie dopuszczalna jest również:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o zaniżonych parametrach,
- maksymalna wysokość dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 12 m.

W aktach prawnych funkcjonują różne definicje wysokości:

- Definicja **WYSOKOŚCI BUDYNKU** - w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, tj.:

§ 6. *[Sposób mierzenia wysokości budynku]*

Wysokość budynku, służącą do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji

nadziemnej budynku. do górnej powierzchni najwyższej położonego stropu. łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

- Definicja WYSOKOŚCI ZABUDOWY, zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2023.977 t.j. z dnia 2023.05.23) - należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:

Art. 2. [Definicje]

Ilekcroć w ustawie jest mowa o:

30) "wysokości zabudowy" - należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:

a) *najwyższej położonego punktu budynku na dachu. ścianie lub attyce. z włączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,*

Podana w koncepcji wysokość budynku – 12 m. jest mierzona zgodnie z pierwszą definicją.

Kondygnacje nadziemne (od których mierzona jest wysokość w koncepcji) nazwano: parter, Ip, IIp, IIIP - jednak mieszkania znajdują się również na kondygnacji nazwanej „niwnica/przviemie”.

Jednak od strony ul. Zagórze budynek będzie o wiele wyższy. Do koncepcji załączono wizualizacje, na których nie ma wątpliwości, że od tej strony widać pełnych 5 kondygnacji, na której zaprojektowano mieszkania. Nie jest więc możliwe, że ich łączna wysokość jest mniejsza od 12 m. Odczuwalna będzie więc w sąsiedniej zabudowie właśnie ta wysokość – wysokość pięciu kondygnacji - nie przystająca skalą do parametrów otaczających budynków.

Bazując na danych podanych w koncepcji (w której nie zamieszczono przekrojów, więc informacja nie może być precyzyjna). wysokość zabudowy mierzona zgodnie z drugą definicją, wyniesie **minimum 14,30 m**, a więc przekroczy dopuszczalne w Studium 12 m.

Z poważaniem.

Maciej Dąbrowski