

**Projekt**

z dnia 17 grudnia 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**267**

**UCHWAŁA NR IX/...../24  
RADY MIASTA KROSNA**

z dnia 30 grudnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna  
„Śródmieście XVI”**

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.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr LXI/1690/23 Rady Miasta Krosna z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Śródmieście XVI”, po stwierdzeniu, że plan miejscowy 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:

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Śródmieście XVI”, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna w skali 1:1000 na mapie pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Krośnie, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe niewymienione w ust. 1 elementy części graficznej mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w planie, ograniczony na części graficznej liniami rozgraniczającymi;
- 3) **podstawowym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania działek budowlanych w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania, wzbogacające podstawowy sposób zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na części graficznej, poza którą brak jest możliwości sytuowania nowych lub rozbudowywanych budynków (części nadziemnej

mierzonych od elementów konstrukcyjnych ściany), z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię, z zachowaniem przepisów odrębnych: okapu, daszków, schodów, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2 m;

- 5) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na części graficznej istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę obiektów w ramach terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

**§ 4.** Ustala się następujący symbol dla określenia podstawowego przeznaczenia terenu: **1MW-U**.

**§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) nakaz realizacji zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy według ustalonych w planie wskaźników i parametrów;
- 2) zabudowę kształtować w dostosowaniu do lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania, wkomponowując nowe elementy zagospodarowania w otoczenie, a także uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, wytworzenie atrakcyjnej przestrzeni, zapewnienie funkcjonalności i estetyki;
- 3) w odniesieniu do istniejących obiektów i urządzeń budowlanych ustala się niezależnie od przeznaczenia oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania zapisanych w ustaleniach szczegółowych:
  - a) możliwość remontu, przebudowy i odbudowy,
  - b) rozbudowę w zakresie docieplenia lub wykonania szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych, pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami;
  - c) prowadzenie robot budowlanych związanych z nadbudową kominów spalinowych lub wentylacyjnych w celu dostosowania ich parametrów do przepisów odrębnych;
  - d) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w ustaleniach szczegółowych.

**2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zachować minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w ustaleniach niniejszej uchwały;
- 2) zakaz realizacji inwestycji, których uciążliwość wykraczałaby poza granicę terenu lub granicę własności podmiotu prowadzącego działalność, na którym inwestycja będzie realizowana;
- 3) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) uwzględnić położenie terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 432 „Dolina rzeki Wisłok” poprzez zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami planu.

**3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**

- 1) **maksymalna wysokość zabudowy** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;
- 2) **maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;
- 3) zachować **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z częścią graficzną;
- 4) inwestycje realizować przewidując proporcjonalną liczbę **miejsc parkingowych**:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
  - b) dla usług – 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych;
- 5) miejsca parkingowe realizować jako naziemne, podziemne lub jako garaże; dopuszcza się zapewnienie wymaganej ilości miejsc postojowych na publicznie dostępnych parkingach i zatokach postojowych;

6) przy realizacji miejsc postojowych powyżej 5 stanowisk należy zabezpieczyć minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową a przy realizacji miejsc postojowych powyżej 15 stanowisk należy zapewnić minimum 2 takie miejsca. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy specjalnie oznakować i lokalizować blisko wejść do obiektów;

7) w zakresie architektury:

- a) **geometria dachu** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale,
- b) **okrycie dachów** – dachówki, gont, materiały i elementy o fakturze dachówek lub gontu, blachy płaskie, łupki. Dla dachów płaskich dopuszcza się pokrycie z innych rodzajów materiałów dostosowanych do spadku dachu oraz dachy zielone,
- c) **ściany budynków** – zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych typu siding, blacha falista, blacha trapezowa; dopuszcza się kształtowanie elewacji w formie zieleni na ścianach lub ogrodów wertykalnych,
- d) **kolorystyka dachów stromych** – kolory ciemniejsze niż ściany lub tożsame, w odcieniach brązu, czerwieni i szarości,
- e) **kolorystyka elewacji** – stosować w odcieniach pastelowych (bieli, brązu, szarości) oraz charakterystyczna dla naturalnych materiałów wykończeniowych; zakaz stosowania kolorów jaskrawych i materiałów odblaskowych;
- f) dopuszcza się lokalizację budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

#### 4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dojazd do terenu z dróg publicznych, w tym znajdujących się poza obszarem planu, poprzez istniejące zjazdy bezpośrednie do działek zlokalizowanych bezpośrednio przy nich, poprzez dojazdy niewydzielone i ciągi pieszo-jezdne;
- 2) dojazdy niewydzielone w planie liniami rozgraniczającymi należy wytyczać z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego i zapewnienia dostępu służb ratowniczych.

#### 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej są następujące:

- 1) utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nie objęty planem;
- 2) ustala się możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce i odłączeniu obiektów oraz urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej a także zmianie przebiegu sieci, lokalizacji nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury, miejsc przyłączenia sieci do zasilania, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 3) ustala się nakaz powiązania sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym;
- 4) ustala się konieczność uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych w zakresie zabudowy oraz zagospodarowania terenów bezpośrednio przylegających do sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) ustala się zasadę lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych;
- 6) w zakresie **składowania i magazynowania odpadów**:
  - a) ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami komunalnymi i innymi na zasadach obowiązujących na terenie miasta Krosna, z segregacją odpadów u źródeł ich powstawania, przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

- b) zakaz składowania i przetwarzania odpadów a także zbierania i magazynowania odpadów za wyjątkiem powstałych w wyniku działalności realizowanej w ramach przeznaczenia terenu (przy czym nie dopuszcza się magazynowania odpadów na otwartych powierzchniach),
  - c) obowiązuje zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza,
  - d) obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji z zakresu gospodarowania odpadami na obszarze planu;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) ustala się utrzymanie istniejącej sieci wodociągowej a także możliwości rozbudowy i przebudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę stosownie do potrzeb socjalno - bytowych, produkcji, usług oraz celów gaśniczych,
  - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę zbiorowej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  110 mm; dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz miejsc przyłączenia sieci do zasilania, a także lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury wodociągowej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
  - c) lokalizacja urządzeń, obiektów i sieci wodociągowej względem zabudowy i zadrzewień z uwzględnieniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej;
- 8) w zakresie **gospodarki ściekowej**:
- a) ustala się utrzymanie zbiorczych systemów kanalizacji, odprowadzania i oczyszczania ścieków - średnica kanałów min.  $\varnothing$  200 mm; podłączenie do istniejącej sieci kanalizacyjnej,
  - b) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i bezpośrednio do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby, a także zakaz lokalizacji wylewisk, zbiorników z substancjami toksycznymi; lokalizacja zbiorników z substancjami ropopochodnymi przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
  - c) lokalizacja obiektów, urządzeń i sieci kanalizacyjnej względem zabudowy i zadrzewień z uwzględnieniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej;
- 9) w zakresie gospodarki **wodami opadowymi**:
- a) odprowadzenie wód opadowych poprzez budowę sieci kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$ 200 mm,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony,
  - c) dopuszcza się zbiorniki retencyjne,
  - d) do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód opadowych rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny poprzez przyłącza do istniejącego systemu gazowej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia,
  - b) dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w gaz (zbiornik propan – butan, butle gazowe),
  - c) dla istniejących gazociągów przy ustalaniu lokalizacji inwestycji należy zachować strefy kontrolowane, odległości oraz uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie **infrastruktury energetycznej**:
- a) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez stacje transformatorowe SN/nN oraz linie średniego i niskiego napięcia,

- b) możliwość przebudowy istniejących lub budowy nowych stacji transformatorowych SN/nN oraz linii zasilających SN i nN, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu,
- c) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego;

12) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło:**

- a) ogrzewanie projektowanych obiektów w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- b) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury ciepłowniczej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, w przypadku objęcia obszaru planu zasięgiem sieci ciepłowniczej ustala się zaopatrzenie obiektów w ciepło w oparciu o lokalną sieć,
- c) dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego;

13) w zakresie **infrastruktury teletechnicznej:**

- a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej,
- b) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury teletechnicznej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu,
- c) w przypadku realizacji obiektów liniowych obowiązuje wykonanie ich jako kablowa sieć doziemna.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zabudowy są następujące:**

- 1) przy realizacji inwestycji na obszarze planu należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów budowlanych od tych sieci, w dostosowaniu do ustalonego w planie przeznaczenia terenu zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

**§ 6.1.** Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług** oznaczony na części graficznej symbolem **1MW-U**.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie uzupełniające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. W terenie wyznaczonym w ust. 1 wyklucza się przeznaczenie:

- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) teren usług kultu religijnego;
- 3) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) w ramach zagospodarowania terenu określa się możliwość realizacji:

- a) budynków gospodarczych oraz garaży,
- b) wiat oraz zadaszeń,
- c) miejsc parkingowych,
- d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) dojazdów niewydzielonych oraz dojeść.

- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- a) mieszkaniowej jednorodzinnej – 30 %,
- b) mieszkaniowej wielorodzinnej i usług - 40%;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,7,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług - 1,5,

b) minimalna – 0,01;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) mieszkaniowej jednorodzinnej - 12 m;
- b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – 18 m;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 30%,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi - 25%;

6) maksymalna szerokość elewacji frontowej: do 30 m;

7) geometria dachów:

- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych - dachy dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale  $12^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  i nadwieszonych okapach, dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia do  $12^{\circ}$ ,
- b) dla wolnostojących garaży i gospodarczych - dachy dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale  $12^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  i nadwieszonych okapach; dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
- c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi; dla lukarn wymagana jest jednolita forma na jednym budynku, szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu nie może przekroczyć  $1/2$  długości całej połaci dachowej a łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć  $2/3$  długości całej połaci dachowej; dopuszcza się zadaszenie lukarn dachem płaskim.

5. Pozostałe ogólne zasady jak w §5 niniejszej uchwały.

§ 7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której wylicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 8. Traci moc uchwała Nr XXXV/617/08 Rady Miasta Krosna z dnia 28 listopada 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Krosna „ŚRÓDMIEŚCIE XIII”, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z 2008r., Nr 101, poz. 2757 z późn. zm., w części odnoszącej się do terenów objętych niniejszą uchwałą.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krosna.

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

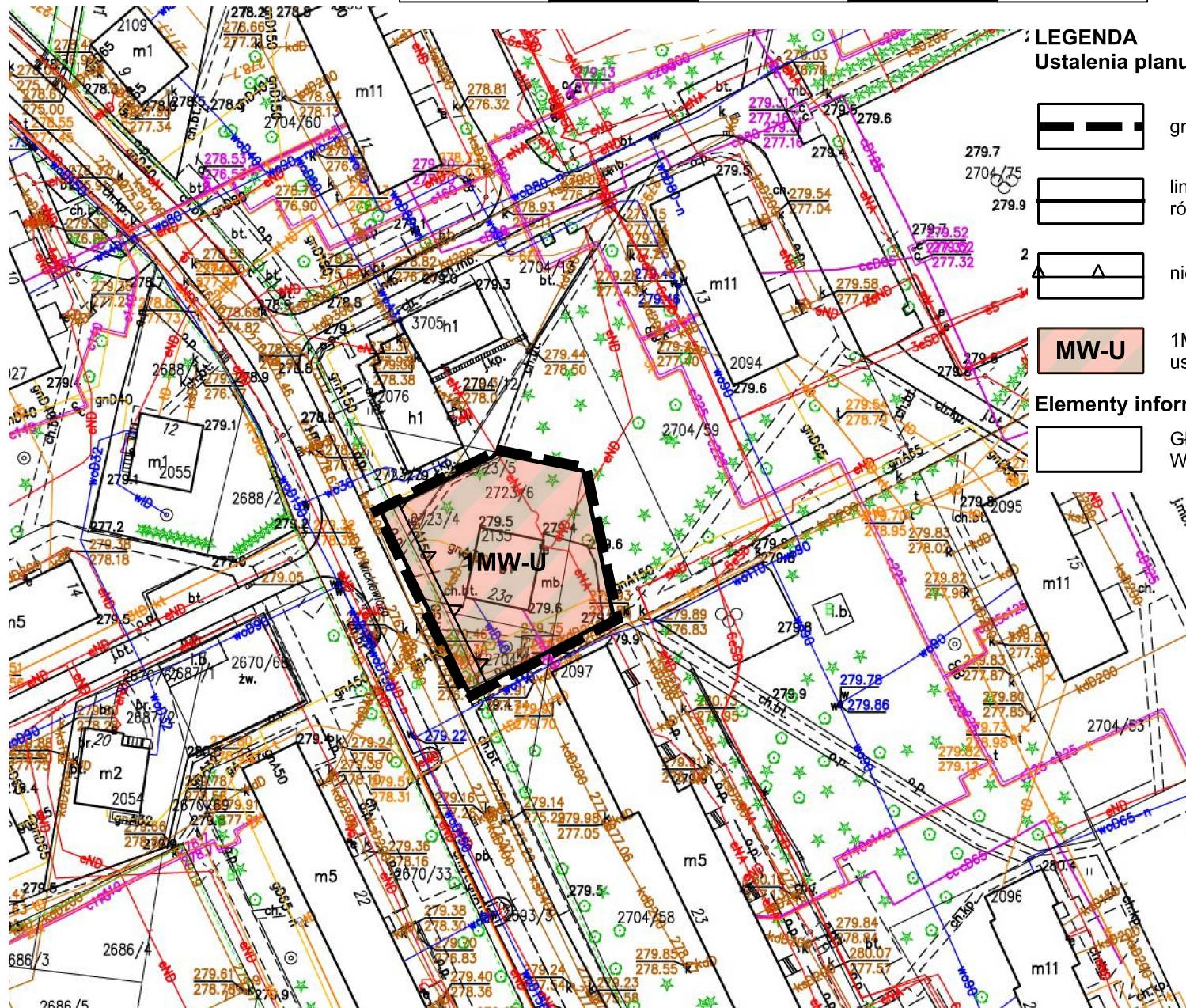
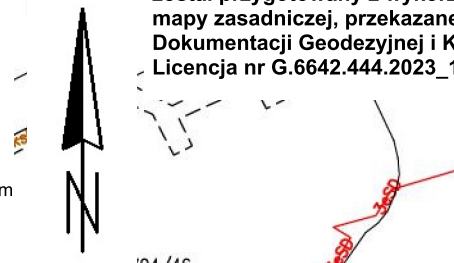
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KROSNA "ŚRÓDMIEŚCIE XVI"

## CZĘŚĆ GRAFICZNA

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 strefa 7  
Skala 1:1000


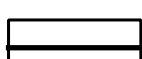
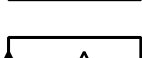

0 25 50 75 100 125 m

Podkład mapowy w granicy obszaru objętego planem został przygotowany z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej, przekazanej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Krośnie  
Licencja nr G.6642.444.2023\_1861\_CL1




### LEGENDA

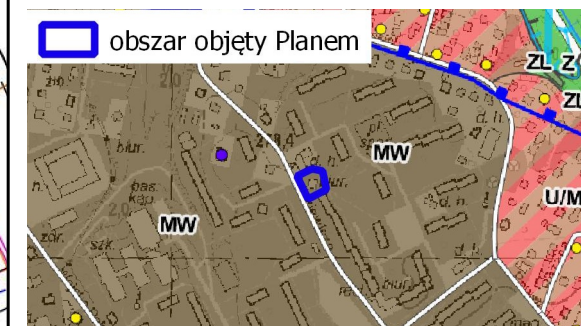
#### Ustalenia planu:


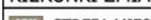

-  granica obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  **MW-U** 1MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług

#### Elementy informacyjne oraz wynikające z przepisów odrębnych

-  Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 432 "Dolina Rzeki Wisłok" (cały obszar planu)

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



OZNACZENIA URZĄDZEŃ I TERENÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY	
	Droga zbiorcza
KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW MIASTA KROSNA	
	STREFA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
TERENY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH	
	Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 432

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Krosna  
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Śródmieście XVI”**

**Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Krosna „Śródmieście XVI” wpłynęła 1 uwaga:**

1. Uwaga nr 1 dotycząca zmiany minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 10%.  
Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krosna przewidziano dla tego terenu minimalny procent terenów biologicznie czynnych: 25% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Plan miejscowy, zgodnie z art. 20 ust.1 u.p.z.p. nie może naruszać ustaleń studium, dlatego też nie ma możliwości zmiany udziału na 10%.



267

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/...../24

Rady Miasta Krosna

z dnia 30 grudnia 2024 r.

Zalacznik3.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## **Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Śródmieście XVI”**

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130) Prezydent Miasta Krosna przedstawia Radzie Miasta Krosna do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Śródmieście XVI”.

### **I. Dane ogólne**

Rada Miasta Krosna na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym w dniu 30 czerwca 2023 roku podjęła uchwałę Nr LXI/1690/23 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Śródmieście XVI”, w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do powyższej uchwały.

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 0,1 ha, położony w mieście Krosno, położony w obrębie ewidencyjnym Śródmieście przy ul. Adama Mickiewicza.

Projekt planu miejscowego został sporządzony w trybie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krosna, uchwalonego uchwałą Nr LIX/1632/23 Rady Miasta Krosna z dnia 27 kwietnia 2023 roku, obszar objęty miejscowym planem zlokalizowany jest w strefie mieszkaniowej wielorodzinnej MW, dla której funkcją przeważającą jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, która znajduje się głównie w centralnej części miasta Krosna. W strefie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszczana jest również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, zabudowa produkcyjna nieuciążliwa oraz wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy produkcyjnej uciążliwej oraz magazynowo składowej, posiadającej odmienne, zróżnicowane parametry i wskaźniki.

### **II. Procedura opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

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

1) ogłosił w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Śródmieście XVI”, określając sposoby, 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Śródmieście XVI” instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

3) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko;

4) wystąpił o uzgodnienie i zaopiniowanie przedmiotowego projektu do instytucji i organów określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisach odrębnych;

5) w wyniku uzyskanych opinii i uzgodnień wprowadził niezbędne korekty do projektu planu;

6) ogłosił o wyłożeniu projektu 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;

7) wyłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Śródmieście XVI” do publicznego wglądu oraz przeprowadził dyskusję publiczną;

8) na skutek złożonej uwagi, poprawił projekt i ponownie ogłosił o wyłożeniu projektu 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;

9) przekazał projekt 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 miejscowego planu zagospodarowania miasta Krosna „Śródmieście XVI”.**

Na obszarze objętym sporządzeniem niniejszego planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „ŚRÓDMIEŚCIE XIII”, przyjęty uchwałą nr XXXV/617/08 Rady Miasta Krosna z dnia 29 listopada 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Podka. z 2008 r., nr 101 poz. 2757). Projekt planu sporządzono jako nowy plan miejscowy.

Ustalenia planu dotyczą tylko i wyłącznie terenów objętych planem 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 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.

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.

W zakresie architektury i urbanistyki plan wyznacza pewne ramy, które mają ograniczyć negatywny wpływ na krajobraz i zachować ład przestrzenny obszaru. Ustala się w nim zasady dotyczące wysokości zabudowy, geometrii dachów i ich pokrycia oraz gabarytu.

W celu prawidłowego prowadzenia polityki przestrzennej w myśl zrównoważonego rozwoju w zapisach niniejszego planu określono warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dotyczące maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, wysokości obiektów budowlanych oraz procentu powierzchni biologicznie czynnej.

Ze względu na wyznaczenie terenów, których przeznaczenie podstawowe i uzupełniające nie wywołuje żadnych szczególnych emisji nie nastąpi bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców na analizowanym obszarze, a także zwiększony wpływ na środowisko naturalne. W planie wprowadzono ograniczenia, które mają niwelować skutki wpływu na środowisko, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

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

Celem ustaleń 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 rozwój, 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 radnymi, inwestorami, wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna). Plan 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 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 planu nie wywoła obciążeń. Ustalenia planu nie wpłyną na obniżenie wartości nieruchomości. Jedynym kosztem po stronie budżetu miasta Krosna jest koszt sporządzenia projektu planu.

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

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami – przyjęte rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu. W tekście planu wymagania ochrony środowiska zostały określone poprzez nakaz zachowania wymaganych powierzchni biologicznie czynnych;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak potrzeby regulacji, gdyż na obszarze planu nie występują zabytki czy dobra kultury współczesnej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu terenów budowlanych. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono również poprzez:

a) maksymalizację wskaźników i parametrów zabudowy (zgodnie z zapisami studium) co ma pozwolić właścicielom działek na efektywne zagospodarowanie ich działek budowlanych,

b) wprowadzenie szerokiego wachlarza dopuszczeń w terenach co umożliwi właścicielom działek ich zagospodarowanie zgodnie z interesem prywatnym oraz zgodnie z interesem publicznym,

c) wprowadzenie jasnych i jednoznacznych zasad zagospodarowania obszaru, które z punktu widzenia inwestorów są widziane jako jednoznaczne określenie zamierzeń gminy co do terenów objętych miejscowym planem;

7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w poszanowaniu tytułów prawnych do nieruchomości;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w projekcie planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co potwierdziły pozytywne uzgodnienia z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic - Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji i Bieszczadzkim Oddziałem Straży Granicznej;

9) w projekcie planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem 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 planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, b) możliwości składania wniosków i uwag do projektu 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.

Przyjęte w planie rozwiązania przestrzenne nie wpłyną na podniesienie poziomu transportochłonności. Warunki wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz przemieszczanie się pieszych nie zmienią 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania wniosków i uwag wpłynęła jedna uwaga.

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

#### **IV. Wnioski**

Przedłożony do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Śródmieście XVI” 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  
  
Grzegorz Rachwał