

- Projekt -

UCHWAŁA Nr XIX/...../2015

**Rady Miasta Krosna
z dnia 30 grudnia 2015 r.,**

**w sprawie przystąpienia do zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego „STARE MIASTO 1”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, zm. poz. 1890) oraz art. 14 ust. 1 i ust. 2 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, zm. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890)

uchwała się co następuje:

§1

1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „STARE MIASTO 1” przyjętego uchwałą Nr LXXII/1262/10 Rady Miasta Krosna z dnia 10 listopada 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2010 r. nr 118, poz. 2272) w części tekstowej.
2. Przedmiotem zmiany będzie § 32 ust. 4 pkt 6 uchwały, o której mowa w ust. 1.
3. Zmiana miejscowego planu, o którym mowa w ust. 1, obejmie teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 9.U/MW/MN-24, o powierzchni 0,2 ha, który znajduje się przy ul. Kapucyńskiej, oznaczony na załączniku graficznym do uchwały linią przerywaną koloru czarnego.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krosna.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Krosno, 1.12.2015r.

**Uzasadnienie do projektu uchwały
w sprawie przystąpienia do zmiany Miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego „STARE MIASTO 1”**

Działając zgodnie z art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) wnioskuję do Rady Miasta Krosna o podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „STARE MIASTO 1”.

Zmiana ww. planu obejmuje skorygowanie oczywistych uchybień w zapisie tekstu planu, w uchwale Nr LXXII/1262/10 Rady Miasta Krosna z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto I” (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2010 r. nr 118 poz. 2272). Rysunek planu nie wymaga zmian.

Proponowana zmiana planu zmierza wyłącznie do skorygowania oczywistej omyłki. Uchybienie oczywiste zawarte w zapisach obowiązującego planu dla terenu oznaczonego symbolem 9.U/MN/MW-24 stanowi oczywistą omyłkę pisarską, która nastąpiła w trakcie dostosowania treści pierwotnej uchwały z dnia 27 sierpnia 2010 r. /po uwagach Wojewody Podkarpackiego/ do zasad techniki legislacyjnej i załącznika do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie podstawowych barwnych i literowych oznaczeń graficznych, które należy stosować na rysunku planu miejscowego.

W trakcie transformacji zapisu planu dla omawianego terenu, usunięto słowa „zakaz realizacji” zastępując je słowem „Lokalizacja”. Nie usunięto natomiast omyłkowo słów „za wyjątkiem terenów”, co spowodowało, iż zapis planu dla terenu 9.U/MN/MW-24 otrzymał brzmienie: „Lokalizacja nowych budynków, za wyjątkiem terenów przy ulicy Kapucyńskiej nr 11 i 15 oznaczonych na załączniku graficznym Nr 2 żółtymi kropkami, przy zachowaniu następujących zasad.”.

Pomyłka pisarska polegająca na pozostawieniu ww. słów zmienia treść pierwotnych ustaleń planu zawartych w uchwale z dnia 27 sierpnia 2010 r., nie pozwalając na lokalizację nowych budynków przy ulicy Kapucyńskiej nr 11 i 15.

Obszar zmiany planu został wskazany na załączniku graficznym do uchwały linią przerywaną koloru czarnego.

W związku z powyższym, przedstawiam Radzie Miasta Krosna analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto 1” i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami zawartymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Krosna wraz z ustaleniem niezbędnego zakresu prac planistycznych.

ANALIZA

zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „STARE MIASTO 1” przyjętego Uchwałą Nr LXXII/1262/10 Rady Miasta Krosna z dnia 10 listopada 2010 r. (Dz. Urz. Woj Podkarpackiego z 2010r. nr 118 poz. 2272).

Analiza została wykonana stosownie do art.14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.)

I. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „STARE MIASTO 1”.

Plan miejscowy „Stare Miasto 1” został uchwalony przez Radę Miasta Krosna uchwałą Nr XVII/1139/10 z dnia 27 sierpnia 2010 r. Ze względu jednak na uwagi Wojewody Podkarpackiego do ww. uchwały zawarte w piśmie znak: P.II-0911-110/10 z dnia 4.10.2010 r. ww. plan miejscowy skorygowano, dostosowując jego treść do uwag zawartych w ww. piśmie i powtórnie uchwalono dnia 10 listopada 2010r.

Ponieważ uwagi Wojewody dotyczyły spraw, które nie zmieniały merytorycznych rozwiązań zawartych w ustaleniach planu, po konsultacjach z Urzędem Wojewódzkim projekt planu ponownie uchwalono bez jego kolejnego wyłożenia. Postępowanie takie uzyskało akceptację Wojewody Podkarpackiego, który stwierdził, iż zmiany planu miały na celu jedynie dostosowanie jego treści do zasad techniki legislacyjnej i załącznika do rozporządzenia Ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie podstawowych barwnych i literowych oznaczeń graficznych, które należy stosować na rysunku planu miejscowego. Dlatego też stwierdzono, iż zmiany wprowadzone do planu nie powodują zmian w przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenów zawartych w uchwale przyjętej przez Radę Miasta Krosna 27 sierpnia 2010 r. i projekt planu można ponownie przedstawić na sesji Rady Miasta bez ponawiania czynności, o których mowa w art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uchybienie oczywiste zawarte w zapisach obowiązującego planu dla terenu oznaczonego symbolem 9.U/MN/MW stanowi omyłkę pisarką, która nastąpiła w trakcie dostosowania treści pierwotnej uchwały z dnia 27 sierpnia 2010 r. do zasad techniki legislacyjnej i wymienionego wyżej załącznika do rozporządzenia Ministra infrastruktury. Teren oznaczony symbolem 9.U/MN/MW – 24 o powierzchni 0,20 ha, w pierwotnym brzmieniu uchwały z dnia 27 sierpnia 2010 r. posiadał symbol **2.M/U-24 – pow. 0,20 ha** i miał wspólne ustalenia z symbolem 1.M/U-24 – pow. 0,04 ha. Ustalenia dla ww. terenów, zawarte były w § 32 ust. 3. i brzmiały następująco:

1. „Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczone symbolem **1.M/U-24 – pow. 0,04 ha, 2.M/U-24 – pow. 0,20 ha:**

- 1) *Przeznaczenie podstawowe terenu - mieszkalnictwo realizowane jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub mieszkania w budynkach usługowych oraz usługi;*
- 2) *Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, miejsca postojowe;*
- 3) *Zakaz lokalizacji usług innych niż usługi gastronomiczne, ochrony zdrowia, usługi związane z upiększaniem (typu fryzjer, kosmetyczka) i odnową biologiczną, biura oraz drobna wytwórczość realizowana jako warsztaty rzemieślnicze;*
- 4) *Dopuszcza się przebudowę i odbudowę budynków;*
- 5) **Zakaz realizacji nowych budynków, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem 2.M/U-24 przy ulicy Kapucyńskiej nr 11 i 15 oznaczonych na załączniku graficznym Nr 2 żółtą obwódką, przy zachowaniu następujących zasad:**
 - a) *realizacja budynków w zabudowie zwartej, o gabarytach i formie dostosowanej do zabytkowych budynków przy ulicy Kapucyńskiej nr 3 i 7 oznaczonych na załączniku graficznym Nr 2 żółtą kropką;*

- b) *zakaz przesuwania głównych połaci dachowych względem siebie w płaszczyźnie pionowej. Dopuszcza się doświetlenie poddaszy poprzez realizację okien połaciowych lub lukarn. Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu, nie może przekroczyć 1/2 długości okapu. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości okapu;*
- c) *obowiązek dostosowania spadków połaci dachowych do spadków założonych na dachach sąsiednich budynków z tolerancją do 5°;*
- 6) *Dopuszcza się rozbudowę budynków w terenie oznaczonym symbolem 2.M/U-24, przy zachowaniu następujących zasad:*
 - a) *realizacja budynków w zabudowie zwartej, realizowanej w linii zabudowy zlokalizowanej wzdłuż drogi publicznej;*
 - b) *wysokość obiektu w kalenicy nie może przekroczyć 15 metrów nad poziom istniejącego terenu;*
 - c) *realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°⁰. Dopuszcza się realizację dachów wielopołaciowych;*
 - d) *zakaz przesuwania głównych połaci dachowych względem siebie w płaszczyźnie pionowej. Dopuszcza się doświetlenie poddaszy poprzez realizację okien połaciowych lub lukarn. Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu, nie może przekroczyć 1/2 długości okapu. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości okapu;*
 - e) *obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych, a pokrycia połaci dachowych w różnych odcieniach czerwieni i szarości;*
- 7) *Obowiązuje uwzględnienie terenów biologicznie czynnych, na powierzchni nie mniejszej niż 10% terenu inwestycji;*
- 8) *Dla budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe (w tym w garażu) na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;*

Po dokonanych korektach planu, ww. ustalenia zostały rozdzielone na ustalenia dla dwóch terenów, które w dostosowaniu do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury otrzymały symbole 1.MN/U-24 oraz 9.U/MN/MW, odpowiadające faktycznemu przeznaczeniu ww. terenów. Ustalenia dla terenu 9.U/MN/MW, stanowią powtórzenie ustaleń zawartych w poprzedniej uchwale dla terenu 2.M/U-24. W trakcie rozdzielania ustaleń na dwa tereny oznaczone symbolami 1.MN/U-24 oraz 9.U/MN/MW-24, nastąpiła pomyłka pisarska przy transformacji zapisu o treści: *„Zakaz realizacji nowych budynków, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem 2.M/U-24 przy ulicy Kapucyńskiej nr 11 i 15 oznaczonych na załączniku graficznym Nr 2 żółtą obwódką, przy zachowaniu następujących zasad”*. Jak wynika z treści ww. ustalenia, w terenie oznaczonym symbolem 2.M/U-24 obecnie 9.U/MN/MW-24 **możliwa była lokalizacja nowych budynków przy ulicy Kapucyńskiej nr 11 i 15**. W trakcie transformacji zapisu planu dla omawianego terenu, usunięto słowa „zakaz realizacji” zastępując je słowem „Lokalizacja”. Nie usunięto natomiast omyłkowo słów „za wyjątkiem terenów”, co spowodowało, iż zapis planu dla terenu 9.U/MN/MW -24 otrzymał brzmienie: *„Lokalizacja nowych budynków, za wyjątkiem terenów przy ulicy Kapucyńskiej nr 11 i 15 oznaczonych na załączniku graficznym Nr 2 żółtymi kropkami, przy zachowaniu następujących zasad”*.

Jak wynika z porównania obu ustaleń planu, w trakcie kopiowania tekstu i transformacji treści jego ustaleń do dwóch terenów oznaczonych symbolami 1.MN/U-24 oraz 9.U/MN/MW, nie usunięto w ustaleniach dla terenu 9.U/MN/MW słów „za wyjątkiem terenów”. Pomyłka pisarska polegająca na pozostawieniu ww. słów zmienia treść pierwotnych ustaleń planu zawartych w uchwale z dnia 27 sierpnia 2010 r., nie pozwalając na lokalizację nowych budynków przy ulicy Kapucyńskiej nr 11 i 15.

Teren oznaczony symbolem 9.U/MN/MW-24 obejmuje zwartą zabudowę zlokalizowaną w pierzei ulicy Kapucyńskiej. Jedyłą lukę w ww. zwartej zabudowie stanowi teren zlokalizowany pomiędzy kamienicami nr 11 i 15, oznaczonymi na rysunku planu żółtymi kropkami. Pozostałe działki są zabudowane, w związku z czym lokalizacja na nich nowych budynków nie jest możliwa, zwłaszcza, iż obszar oznaczony symbolem 9.U/MW/MN

obejmuje bardzo wąski pas terenu pomiędzy ulicą Kapucyńską, a skarpią miejską. Możliwa jest jedynie na ww. terenie przebudowa, odbudowa i rozbudowa budynków, którą dopuszczają zarówno pierwotne brzmienie uchwały jak i plan obowiązujący przyjęty uchwałą 10 listopada 2010 r. - pkt 5) i 7) ustaleń dla terenu 9.U/MN/MW-24 o brzmieniu:

„ 5) *Dopuszcza się przebudowę i odbudowę budynków;*

7) *Dopuszcza się rozbudowę budynków przy zachowaniu następujących zasad:*

- a) *budynki w zabudowie zwartej, w linii zabudowy zlokalizowanej wzdłuż drogi publicznej;*
- b) *wysokość obiektu w kalenicy nie może przekroczyć 15 metrów nad poziom istniejącego terenu;*
- c) *dachy jako dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45⁰. Dopuszcza się dachy wielopołaciowe;*
- d) *zakaz przesuwania głównych połaci dachowych względem siebie w płaszczyźnie pionowej. Dopuszcza się doświetlenie poddaszy poprzez realizację okien połaciowych lub lukarn. Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu, nie może przekroczyć 1/2 długości okapu. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości okapu;*
- e) *obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych, a pokrycia połaci dachowych w różnych odcieniach czerwieni i szarości;”*

W związku z powyższymi wyjaśnieniami informuję iż korekta uchybień oczywistych, stanowiących omyłkę pisarską dotyczący nowego brzmienia pkt 6) w ust.4 § 32, który po usunięciu omyłkowo w nim zawartych słów „za wyjątkiem terenów” otrzymałby brzmienie: „*Lokalizacja nowych budynków, przy ulicy Kapucyńskiej nr 11 i 15 oznaczonych na załączniku graficznym Nr 2 żółtymi kropkami, przy zachowaniu następujących zasad*”.

II. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosna.

Przewiduje się zgodność rozwiązań projektu zmiany miejscowego planu z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosna. (przyjętym uchwałą Nr LIX/1340/14 Rady Miasta Krosna z dnia 27 czerwca 2014 r.). Zgodnie z ustaleniami Studium teren, dla którego opracowana zostanie zmiana planu występuje w obszarze centrum administracyjno-usługowego Krosna oznaczonym symbolem 1.AU. W wyznaczonym w Studium obszarze 1.AU podstawowym kierunkiem przeznaczenia terenu są zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna realizowana w obrębie historycznych pierzei ulic w formie kamienic, usługi publiczne lub komercyjne, a także przestrzenie publiczne.

Wyznaczony w planie teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczony symbolem 9.U/MN/MW-24 o przeznaczeniu podstawowym usługi oraz mieszkalnictwo wielorodzinne jednorodzinne jest zgodny z w.w. przeznaczeniem w Studium.

III. Określenie niezbędnego zakresu prac planistycznych

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) przewiduje się:
- sporządzenie zmiany miejscowego planu na kopii planu „STARE MIASTO 1” w skali 1:1000.
- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko
- sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Dla opracowania projektu zmiany miejscowego planu zostanie wykorzystane aktualne opracowanie ekofizjograficzne sporządzone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych oraz materiały geodezyjne w postaci mapy zasadniczej w wersji papierowej w skali 1:1000 uzyskanej w wydziale Geodezji Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Krosna prowadzącego powiatowy zasób geodezyjny i kartograficzny.

IV. Wnioski końcowe.

1. Stwierdzam, że proponowana zmiana planu zmierza wyłącznie do sprostowania uchybień oczywistych stanowiących omyłkę pisarską dotyczącą nowego brzmienia w pkt.6 ust. 4 § 32, który po usunięciu omyłkowo w nim zawartych słów otrzymałby brzmienie: „Lokalizacja nowych budynków, przy ulicy Kapucyńskiej nr 11 i 15 oznaczonych na załączniku graficznym Nr 2 żółtymi kropkami, przy zachowaniu następujących zasad”. Zmiana dla obszaru określonego na załączniku graficznym do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „STARE MIASTO 1” będzie zgodna z bieżącą polityką przestrzenną miasta Krosna oraz nie będzie naruszać polityki przestrzennej określonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosna.
2. Stosownie do art. 14 ust. 4 ustawy o planowaniu przestrzennym, zwracam się do Rady Miasta Krosna z prośbą o podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „STARE MIASTO I” .

W załączeniu fragment załącznika graficznego do studium z zaznaczonym obszarem objętym przystąpieniem.