

# **Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Polanka III” ul. ks. Popiełuszki**

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 poz. 778 z późn. zm.) Prezydent Miasta Krosna przedstawia Radzie Miasta Krosna do uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Polanka III” ul. ks. Popiełuszki.

## **I. Dane ogólne**

Rada Miasta Krosna na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym w dniu 30 grudnia 2015 roku podjęła uchwałę Nr XIX/399/15 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Polanka III” ul. ks. Popiełuszki w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do powyższej uchwały.

Obszar objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Polanka III” ul. ks. Popiełuszki objął obszar o powierzchni ok. 14 ha, zawierający się pomiędzy torami kolejowymi, ulicą Podkarpacką, drogą bez nazwy łączącą ul. ks. J. Popiełuszki z ul. Podkarpacką i ul. ks. J. Popiełuszki, w zakresie określonym na załączniku graficznym do uchwały Nr XIX/399/15 Rady Miasta Krosna z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Polanka III” ul. ks. Popiełuszki.

Teren objęty planem to obszar zainwestowany. W jego obrębie występuje głównie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna, obiekty usługowe, a także zieleni urządzona wraz z kompleksem Pałacu Trzecieskich.

Projekt zmiany planu miejscowego został sporządzony w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosna, przyjętego uchwałą Nr XXXV/708/16 Rady Miasta Krosna z dnia 28 października 2016 r. Dla terenów objętych projektem zmiany planu Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosna wyznacza obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (1.M2, 2.M2), obszar intensywnej zabudowy jednorodzinnej i usług (2.M3), obszar koncentracji usług centrotwórczych (2.U1) i obszar zieleni urządzonej (2.ZP1).

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

Przeprowadzono pełną procedurę wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po podjęciu przez Radę Miasta Krosna ww. uchwały Prezydent Miasta Krosna jako organ sporządzający projekt kolejno:

- 1) ogłosił w prasie miejscowej, w sposób zwyczajowo przyjęty oraz przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Polanka III” ul. ks. Popiełuszki, określając formę, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia;
- 2) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Polanka III” ul. ks. Popiełuszki, instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 4) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego;
- 5) uzyskał opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 6) wystąpił o uzgodnienie i zaopiniowanie przedmiotowego projektu do pozostałych instytucji i organów określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisach odrębnych;
- 7) w wyniku uzyskanych opinii i uzgodnień wprowadził niezbędne korekty do projektu planu;
- 8) 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 mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia;
- 9) wyłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Polanka III” ul. ks. Popiełuszki do publicznego wglądu oraz przeprowadził dyskusję publiczną;
- 10) przekazał projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z niezbędnymi załącznikami oraz niniejszym uzasadnieniem do Rady Miasta Krosna celem uchwalenia.

### **III. Uzasadnienie objaśniające przyjęte rozwiązania w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Polanka III” ul. ks. Popiełuszki**

Na obszarze objętym sporządzeniem niniejszej zmiany planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „POLANKA III” ul. ks. Popiełuszki, przyjęty uchwałą Nr LIII/1003/06 Rady Miasta Krosna z dnia 26 lipca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „POLANKA III” ul. Popiełuszki (Dz. Urz. Woj. Podk. z 2006 r., Nr 107, poz. 1502), zmienioną uchwałą Nr XLIII/831/09 Rady Miasta Krosna z dnia 26 czerwca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Podk. z 2009 r., Nr 60, poz. 1475) i uchwałą Nr XL/847/17 Rady Miasta Krosna z dnia 28 lutego 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Podk. poz. 1266). Po wejściu w życie niniejszego planu, na podstawie art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dojdzie do derogacji ustaleń powyższych uchwał w zakresie obszaru objętego zmianą. Projekt zmiany planu sporządzono jako nowelizację obowiązującego opracowania planistycznego.

Ustalenia zmiany planu dotyczą tylko i wyłącznie terenów objętych zmianą planu i nie oddziałują na tereny sąsiednie. Charakter planowanych rozwiązań, ich rodzaj

i skala, a także zakres oddziaływania wskazują, że wpływ wprowadzanych rozwiązań planistycznych nie będzie miał znaczącego oddziaływania na środowisko.

Sporządzając projekt zmiany planu przeprowadzono analizę zgodności jego ustaleń ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosna. Dokonując przedmiotowej analizy kierowano się charakterem studium, jako dokumentu kierunkowego o większym stopniu ogólności, którego ustalenia wymagają uściślenia i doprecyzowania na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla terenu objętego projektem zmiany planu Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosna wyznacza obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (1.M2, 2.M2), obszar intensywnej zabudowy jednorodzinnej i usług (2.M3), obszar koncentracji usług centrotwórczych (2.U1) i obszar zieleni urządzonej (2.ZP1).

Zapisy niniejszej zmiany planu podtrzymują wyznaczone w obowiązującym dotychczas na tym obszarze planie miejscowym przeznaczenia terenów tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zieleni urządzonej. 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 niniejszej zmiany planu określono warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dotyczące maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika 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 zmiany planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko naturalne i nie wpłynie negatywnie na obszary chronione.

Celem ustaleń zmiany planu jest takie ukształtowanie krajobrazu i przestrzeni, aby uwzględniała ona zarówno istniejące walory przy założeniu jej dobrej funkcjonalności i harmonijnej kompozycji, przy uwzględnieniu wartości ekonomicznych przestrzeni i prawa własności.

Przyjęte rozwiązania planistyczne pozwalają na optymalne wykorzystanie przedmiotowego obszaru, a tym samym jego rozwoju, zgodnie z jego predestynacją określoną istniejącymi warunkami i ograniczeniami prawnymi. Przyjęte ustalenia uwzględniają wyniki przeprowadzonych w ramach procedury planistycznej analiz ekonomicznych (prognoza skutków finansowych), środowiskowych (prognoza oddziaływania na środowisko) i społecznych (konsultacje z radnymi, inwestorami,

wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna). Zmiana planu uwzględnia także zgłaszane w ramach prac wnioski i uwagi - 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 finansowych z uwagi na podtrzymanie obowiązujących już rozwiązań planistycznych (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „POLANKA III” ul. ks. Popiełuszki, przyjęty uchwałą Nr LIII/1003/06 Rady Miasta Krosna z dnia 26 lipca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „POLANKA III” ul. Popiełuszki (Dz. Urz. Woj. Podk. z 2006 r., Nr 107, poz. 1502), z późn. zm.). Ustalenia planu nie wpłyną na obniżenie wartości nieruchomości.

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

W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, 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 - ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. 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 w ustaleniach dla poszczególnych terenów poprzez nakaz zachowania wymaganych powierzchni biologicznie czynnych. W pozostałym zakresie zmiana planu utrzymuje ustalenia z obowiązującego planu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – utrzymano ustalenia planu w zakresie zakazu budowy w granicach strefy konserwatorskiej B, w pozostałym zakresie podtrzymano ustalenia obowiązującego planu;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - zmiana planu nie ingeruje w ustalenia planu obowiązującego w tym zakresie;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu terenów budowlanych. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono również poprzez:

- 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 mpzp;
- 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, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym i Bieszczadzkim Oddziałem Straży Granicznej;
- 9) potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Ustalone przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania zapewnia odpowiednią ilość terenów pod obiekty użyteczności publicznej, obiekty pomocnicze, zielen ogólnodostępną i komunikację;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji - ze względu na sposób zagospodarowania oraz stan infrastruktury technicznej (tereny uzbrojone), w zmianie planu podtrzymano ustalenia z obowiązującego planu;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krosna, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:  
a) przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, b) możliwości składania wniosków i uwag do projektu zmiany planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym, c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności - zmiana planu nie ingeruje w ustalenia planu obowiązującego w tym zakresie;
- 14) dążenia do minimalizowania transportochłonności - przyjęte w zmianie planu rozwiązania przestrzenne nie wpłyną na podniesienie poziomu transportochłonności.

Warunki wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz przemieszczanie się pieszych nie zmieniają się w stosunku do stanu istniejącego ze względu na sposób i stopień zagospodarowania terenów.

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Krosna zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag. Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania wniosków nie wpłynęły żadne wnioski.

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna oraz wszystkich obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przyjęta uchwałą Rady Miasta Krosna nr XIII/167/2011 z dnia 27 maja 2011 r. Potrzeba sporządzenia zmiany planu miejscowego nie wynika z powyższej analizy, która nie formułowała zasadności sporządzenia projektu zmiany w zakresie obszaru objętego projektem. Projekt planu jest wynikiem uznania za istotne i wymagające uwzględnienia potrzeb prywatnego inwestora ujawnionych i zgłoszonych po sporządzeniu ww. analizy.

#### **IV. Wnioski**

1) Rysunek planu sporządzony został na mapie w skali 1:1000, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zgodnie z §5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

2) Do uchwały uchwalającej zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Polanka III” ul. ks. Popiełuszki załącza się następujące załączniki:

a) Załącznik graficzny Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;

b) Załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - nie stanowiący ustaleń planu.

Przedłożona do uchwalenia zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Polanka III” ul. ks. Popiełuszki, 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.