

**Projekt**

z dnia 16 maja 2018 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR LIX/...../18  
RADY MIASTA KROSNA**

z dnia 28 maja 2018 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Krosna pn.  
„Przemysłowa II”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875; zm. z 2017 r. poz. 2232; z 2018 r. poz. 130), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073; zm. poz. 1566), po stwierdzeniu, że zmiana planu 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., uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Krosna pn. „Przemysłowa II” przyjętego uchwałą Nr XXVIII/445/12 Rady Miasta Krosna z dnia 29 maja 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Krosna pn. „Przemysłowa II” (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego z 2012 r., poz. 1477), zwaną dalej „zmianą planu”.

§ 2. W uchwale, o której mowa w § 1, wprowadza się następujące zmiany:

1) w §25 w ust. 5 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) ustala się, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%.”;

2) po §28 dodaje się §28a w brzmieniu:

„§ 28a. Dla nieruchomości, położonej w terenie 1.U, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość ustala się jednorazową opłatę w stosunku procentowym do wzrostu tej wartości w wysokości 30%.”.

§ 3. Pozostałe ustalenia miejscowego planu o którym mowa w § 1, wyrażone w części tekstowej i na rysunku planu, pozostają bez zmian.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krosna.

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

SPRAWDZONO  
pod względem  
formalno-prawnym

## **Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Krosna pn. „Przemysłowa II”**

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 poz. 1073 z późn. zm.) Prezydent Miasta Krosna przedstawia Radzie Miasta Krosna do uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Krosna pn. „Przemysłowa II”.

### **I. Dane ogólne**

Rada Miasta Krosna na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym w dniu 30 maja 2017 r. podjęła uchwałę nr XLIII/936/17 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Krosna pn. „Przemysłowa II” w granicach określonych na załączniku graficznym do powyższej uchwały.

Uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Krosna pn. „Przemysłowa II” objęto teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.U.

W myśl uchwały Rady Miasta Krosna Nr XLIII/936/17 z dnia 30 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Krosna pn. „Przemysłowa II” zmiana planu dotyczy jedynie części tekstowej, część graficzna nie będzie podlegać zmianom. Zmiana planu sprowadza się do zmiany jedynie jednego z ustaleń obowiązującego planu (w zakresie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej) zamieszczonego w §25 ust. 5 pkt 4 planu. Zmiana miejscowego planu obejmuje teren zabudowy usługowej (Wojewódzki Ośrodek Ruchu Drogowego w Krośnie), oznaczony na rysunku planu symbolem 1.U, o powierzchni 1,94 ha, który znajduje się przy ul. Tysiąclecia w obrębie ewidencyjnym Przemysłowa. W ramach zmiany planu nie nastąpi zmiana przeznaczenia terenu.

Obecnie obowiązujący plan miejscowy dla terenu 1.U ustala, że minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub terenu inwestycji nie może być mniejszy niż 30%. Taki poziom wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej uniemożliwia dalsze inwestycje związane ze statutową działalnością Wojewódzkiego Ośrodka Ruchu Drogowego w Krośnie.

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. Zgodnie z ustaleniami Studium teren, dla którego opracowywana jest zmiana planu, występuje w obszarze koncentracji usług publicznych typu: służba zdrowia, opieka społeczna, oświata i wychowanie, kultura, administracja, sport, oznaczonym symbolem 2.UP. W wyznaczonym w Studium obszarze ustalono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%.

## **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 pn. „Przemysłowa II”, 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 pn. „Przemysłowa II” instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) uzgodnił z RDOŚ i PPIS odstępnie od sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;
- 4) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 5) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego;
- 6) uzyskał opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) wystąpił o uzgodnienie i zaopiniowanie przedmiotowego projektu zmiany planu miejscowego do pozostałych instytucji i organów określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisach odrębnych;
- 8) w wyniku uzyskanych opinii i uzgodnień wprowadził niezbędne korekty do projektu planu;
- 9) ogłosił o wyłożeniu projektu zmiany 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;
- 10) wyłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Krosna pn. „Przemysłowa II” do publicznego wglądu oraz przeprowadził dyskusję publiczną;
- 11) przekazał projekt zmiany 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania Miasta Krosna pn. „Przemysłowa II”**

Na obszarze objętym sporządzeniem niniejszej zmiany planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Krosna pn. „Przemysłowa II”, który został uchwalony uchwałą Nr XXVIII/445/12 Rady Miasta Krosna z dnia 29 maja 2012 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego z 2012 r., poz. 1477). 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. Wprowadzane zmiany są zgodne z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosna (przyjętym uchwałą Nr XXXV/708/16 Rady Miasta Krosna 28 października 2016 r.). Zgodnie z ustaleniami Studium teren, dla którego opracowywana jest zmiana planu, występuje w obszarze koncentracji usług publicznych typu: służba zdrowia, opieka społeczna, oświata i wychowanie, kultura, administracja, sport, oznaczonym symbolem 2.UP. W wyznaczonym w Studium obszarze ustalono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%.

Zapisy niniejszej zmiany planu podtrzymują wyznaczone w obowiązującym dotychczas na tym obszarze planie miejscowym przeznaczenie terenów, tj. tereny usług (1.U). 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. 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 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, 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 zmiany 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 zmiany planu nie wywoła obciążeń finansowych z uwagi na podtrzymanie obowiązujących już rozwiązań planistycznych (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Krosna pn. „Przemysłowa II”). Ustalenia zmiany planu nie wpłyną na obniżenie wartości nieruchomości. Jedynym kosztem po stronie budżetu miasta Krosna jest koszt sporządzenia projektu zmiany planu.

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

W projekcie zmiany planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - zmiana planu nie wprowadza zmian w ustalenia obowiązującego planu w tym zakresie;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami - zmiana planu utrzymuje ustalenia z obowiązującego planu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - 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 maksymalizację wskaźników i parametrów zabudowy (zgodnie z zapisami studium), co ma pozwolić właścicielom działek na efektywne zagospodarowanie ich działek budowlanych;
- 7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w poszanowaniu tytułów prawnych do nieruchomości;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - w projekcie zmiany 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. Podtrzymano ustalenia obowiązującego planu w tym zakresie;
- 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 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej - zmiana planu nie ingeruje w ustalenia planu obowiązującego w tym zakresie;

14) 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. Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w terminie przewidzianym do składania wniosków i uwag nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krosna i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Krosna została przyjęta uchwałą Nr LVI/1265/18 Rady Miasta Krosna z dnia 27 lutego 2018 r. Zgodnie z jej ustaleniami: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Przemysłowa II” zawiera pełen zakres regulacji wymaganych w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) i rozporządzeniu wykonawczym, a także w obowiązujących przepisach odrębnych. Stwierdza się aktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i brak konieczności podejmowania zmian. Plan ten może podlegać zmianom w przypadku zgłoszonych wniosków oraz w zakresie formalnym.”.

## V. Wnioski

Przedłożona do uchwalenia zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Krosna pn. „Przemysłowa II” 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  
Tomasz Soliński

