

**UCHWAŁA NR XXX/254/21
RADY MIEJSKIEJ W KROŚNIE ODRZAŃSKIM**

z dnia 25 marca 2021 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie w obrębie miasta Krosno Odrzańskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) i art. 14 ust. 1, 2 i 4 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r., poz. 11) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie w obrębie miasta Krosno Odrzańskie przyjętego uchwałą Nr XX/115/04 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 30 września 2004 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie w obrębie miasta Krosno Odrzańskie (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2005 r., Nr 6, poz. 105).

§ 2. Zmiana planu dotyczyć będzie wyłącznie części tekstowej planu i fragmentu rysunku planu.

§ 3. Granice obszaru objętego opracowaniem określa załącznik Nr 1 do uchwały, stanowiący jej integralną część.

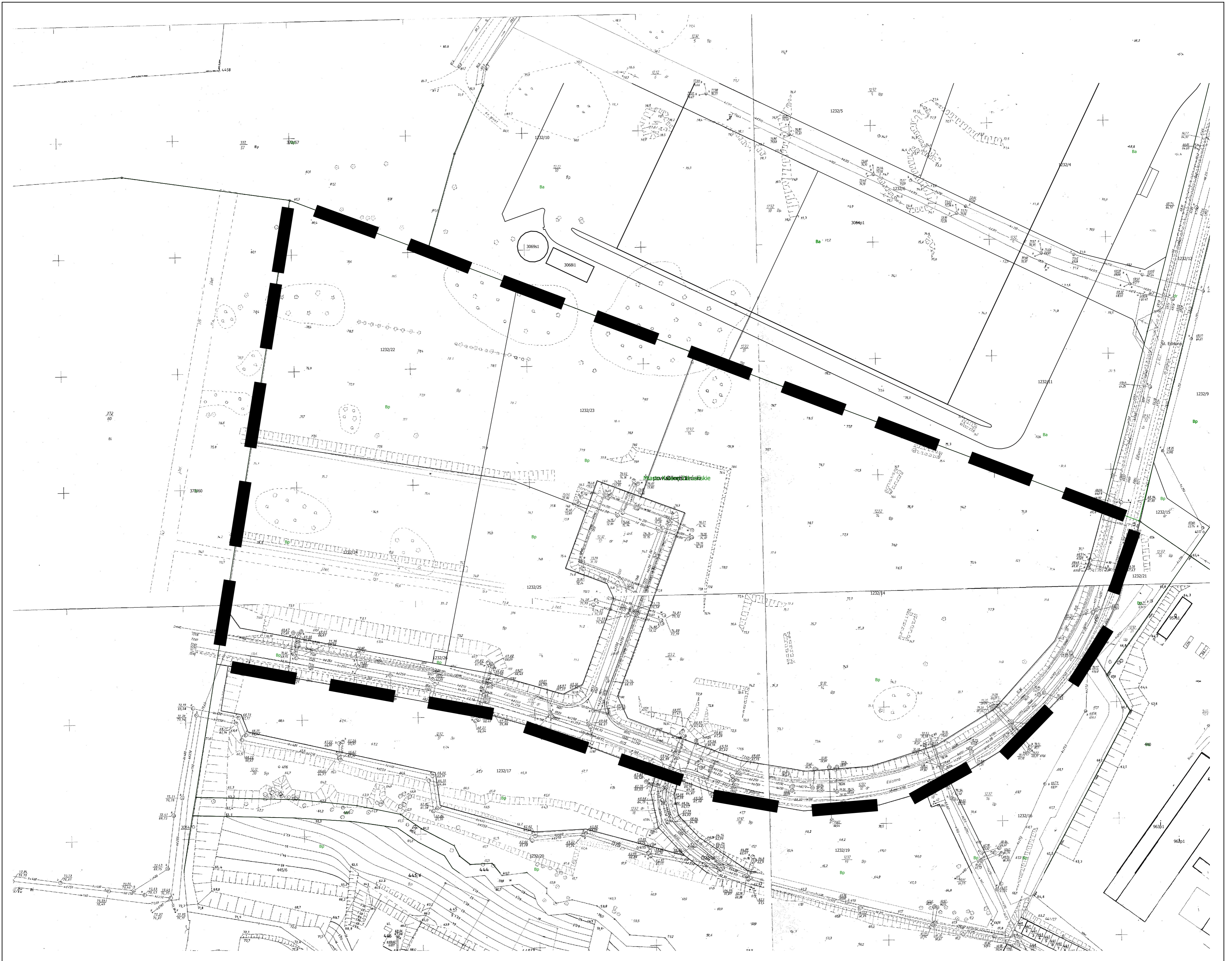
§ 4. Zbiór danych przestrzennych stanowi załącznik Nr 2.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tomasz Rogowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXX/254/21
Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim
z dnia 25 marca 2021 r.



— granice opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXX/254/21
Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim
z dnia 25 marca 2021 r.

Dane przestrzenne

Na podstawie art. 67a ust. 1, ust. 2 pkt 3, ust. 3 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 471, 782, 1086, 1378 oraz z 2021 r., poz. 11) dane przestrzenne tworzone są dla aktów prawa miejscowego, które stanowią załącznik do uchwały.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378, z 2021 r. poz. 11) przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono analizę dotyczącą:

1) zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie w obrębie miasta Krosno Odrzańskie stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Krosno Odrzańskie podjętym uchwałą Nr XVII/115/2000 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 30 sierpnia 2000 r., zmienionym uchwałą

Nr XXXII/244/13 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 1 lutego 2013 r., zmienionym uchwałą Nr XII/93/15 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 27 października 2015 r., zmienionym uchwałą nr XLVII/393/18 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 28 marca 2018 r., zmienionym zarządzeniem zastępczym Wojewody Lubuskiego nr IB-I.4102.1.2018.BToł z 27 czerwca 2018 r., zmienionym uchwałą nr XX/179/20 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 13 maja 2020 r.;

2) zgodność zmiany planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Krosno Odrzańskie;

3) materiałów geodezyjnych do opracowania zmiany planu;

4) niezbędnego zakresu prac planistycznych.

Ad 1) Przedmiotowy obszar objęty analizą obejmuje teren położony przy ul. Edisona w obrębie 1 miasta Krosno Odrzańskie oznaczony w miejscowym planie symbolami P, E, KDW1 i KDW2 o przeznaczeniu podstawowym:

1) tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej, oznaczone symbolem **P**;

2) teren infrastruktury technicznej / trafostacja, oznaczony symbolem **E**;

3) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami **KDW1** i **KDW2**.

Teren P

1)przeznaczenie podstawowe: przeznaczenie gruntów pod zabudowę produkcyjną, pod składy i magazyny, bazy sprzętowo – transportowe oraz inne bazy i zaplecza produkcyjne;

2)przeznaczenie dopuszczalne: obiekty usług handlu hurtowego, rzemiosła produkcyjnego, innych usług komercyjnych, które mogą współistnieć z funkcją podstawową, zatok postojowych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki, zieleni urządzonej, urządzeń rekreacji i elementów małej architektury – pod warunkiem dostosowania ich do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego z zachowaniem proporcji aby użytkowanie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 20% powierzchni użytkowania podstawowego liczonego w granicach działki;

3)pozostałe ustalenia: dopuszczenie zagospodarowania terenów w całości lub części przez jednego lub kilku inwestorów pod warunkiem zapewnienia wydzielonym terenom dojazdu do drogi publicznej;

4)parametry urbanistyczne: nieprzekraczalne linie zabudowy 6,0 m od terenów komunikacji i 4,0 m od działek sąsiednich, wielkość powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni działki, wysokość obiektów do 12,0 m, dachy płaskie lub wielospadowe;

5)ustalone zakazy:

a)lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,

b)lokalizacji przedsięwzięć i urządzeń powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny,

c)lokalizacji zakładu stwarzającego zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności wystąpienia poważnych awarii.

Teren E

Przeznaczony jest pod budowę stacji transformatorowej o uciążliwości ograniczonej do granic działki.

Tereny KDW1 i KDW2

Przeznaczenie: tereny komunikacji – drogi wewnętrzne z dopuszczeniem realizacji sieci i podziemnych obiektów infrastruktury technicznej, miejsc postojowych i zieleni izolacyjnej.

Przystąpienie do opracowania zmiany planu miejscowego jest działaniem w odpowiedzi na zainteresowanie ze strony różnych inwestorów i wolą przygotowania zmiany zapisów planu, aby w sposób bardziej elastyczny odpowiadały potrzebom inwestorów w przyszłości.

Z analizy uwarunkowań funkcjonalno – przestrzennych oraz sytuacji planistyczno - prawnej stwierdzono, że wiele zamierzeń inwestorskich nie może być realizowanych z uwagi na sięgacz drogowy oznaczony symbolem KDW2, nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone wokół sięgacza i od strony północnej oraz intensywność zabudowy dla użytkowania dopuszczalnego itp.

Obszar przewidziany do objęcia zmianą miejscowego planu zawiera dz. nr 1232/14, 1232/23, 1232/25, 1232/22, 1232/24, 1232/26 i część dz. nr 1232/12 położonych przy ul. Edisona w Krośnie Odrzańskim. Łączna powierzchnia obszaru wskazanego do opracowania wynosi ok. 6,5 ha, dla którego przewiduje się pozostawienie funkcji przemysłowo – usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej. Obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej KDW 1 – ul. Edisona.

Proponowany zakres zmiany wynika z planowanej lokalizacji inwestycji na kilku działkach i związanej z tym obsługi dotyczącej ruchu drogowego oraz zmiany wybranych parametrów urbanistycznych.

Czynnikami uzasadniającymi przystąpienie do zmiany planu jest konieczność zmiany części tekstowej i rysunkowej niektórych zapisów obowiązującego planu, które ograniczają realizację inwestycji ważnej dla miasta, jego mieszkańców oraz powiatu.

Przyjmuje się ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój za podstawę działań projektowych.

Ad 2) Realizacja założeń zmiany planu nie jest sprzeczna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Krosno Odrzańskie podjętym uchwałą NR XVII/115/2000 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 30 sierpnia 2000 r. ze zmianami.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przed podjęciem uchwały intencyjnej, burmistrz miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Dla oceny niesprzeczności ustaleń miejscowego planu z ustaleniami studium przeanalizowano zarówno rysunek studium z częścią graficzną planu miejscowego, jak również ustalenia części opisowej studium i założeń projektu planu.

Na rysunku studium tereny objęte planem oznaczono symbolem PU3 tereny rozwoju zabudowy przemysłowo – usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jedno lub wielorodzinnej, po spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych. W ustaleniach studium pkt 2.4 dotyczący parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu gminy Krosno Odrzańskie – obszar miasta dla zabudowy przemysłowej (PU3), określono maksymalną wysokość obiektów nie większą niż 15,0 m oraz zakazano lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii ani o dużym ryzyku wystąpienia awarii zgodnie z ustawą Prawo Ochrony Środowiska, co nie koliduje z zamierzeniami inwestorów.

Studium z założenia jest aktem bardziej elastycznym, który stwarzając nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania miejscowego, pozwala na maksymalne uwzględnienie aktualnych warunków i potrzeb lokalnych przy tworzeniu regulacji planów miejscowych, dlatego należy przyjąć niesprzeczność ustaleń studium z założeniami planowanej zmiany planu w zakresie zwiększenia powierzchni usługowego przeznaczenia dopuszczalnego.

Ad 3) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie sporządzona z wykorzystaniem urzędowych kopii mapy zasadniczej gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zostanie sporządzony na mapie w skali 1:1000.

Ad 4) Zakres prac planistycznych w opracowanej zmianie planu będzie uwzględniał elementy określone w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* stosownie do przedmiotu zmiany planu miejscowego, w szczególności: przeznaczenie terenów, zasady kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

W związku z koniecznością dostosowania ustaleń obowiązującego planu do aktualnych potrzeb uznaje się za zasadne przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie w obrębie miasta Krosno Odrzańskie.

Skutki finansowe – 25 000 zł w rozdziale 71004, dziale 710, paragraf 4300 oraz 500,00 zł w rozdziale 71004, dziale 710, paragraf 4170.