

**Projekt**

z dnia 16 września 2022 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KROŚNIE ODRZAŃSKIM**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Baczyńskiego i ul. Sienkiewicza w Krośnie Odrzańskim**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 509, 1005 i 1079) i art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Baczyńskiego i ul. Sienkiewicza w Krośnie Odrzańskim.

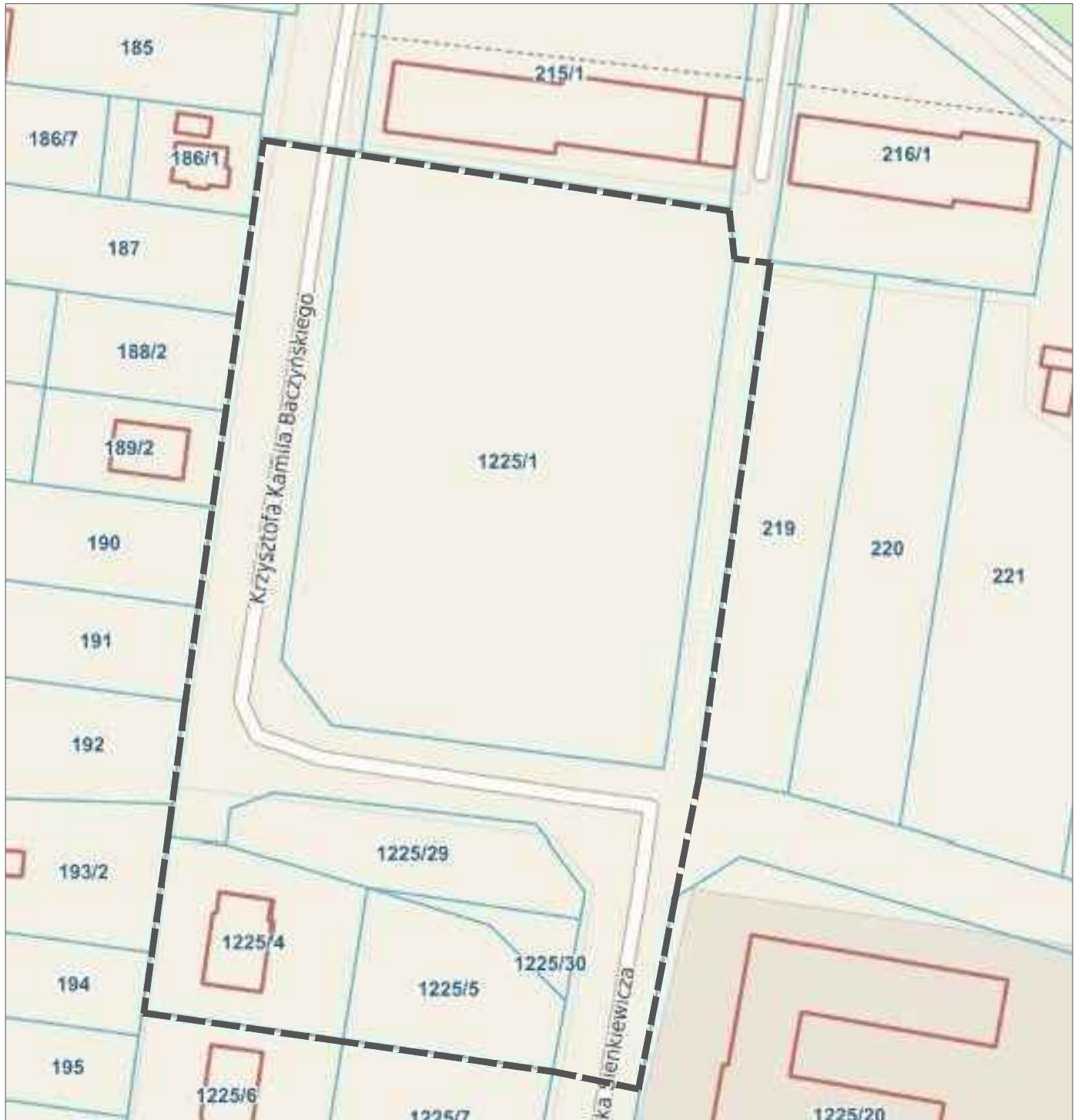
**§ 2.** Granice obszaru objętego opracowaniem określa załącznik graficzny do uchwały, stanowiący jej integralną część.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Tomasz Rogowski**

# MIASTO KROSNO ODRZAŃSKIE UL. BACZYŃSKIEGO I UL. SIENKIEWICZA



granice opracowania planu

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono analizę dotyczącą:

1) zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie w obrębie miasta Krosno Odrzańskie;

2) 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 uchwałami; Nr XXXII/244/13 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 1 lutego 2013 r., Nr XII/93/15 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 27 października 2015 r., 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., oraz uchwałą Nr XX/179/20 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 13 maja 2020 r.;

3) materiałów geodezyjnych do opracowania planu;

4) niezbędnego zakresu prac planistycznych.

**Ad 1.** Przedmiotowy obszar objęty analizą obejmuje teren położony przy ul. Baczyńskiego i ul. Sienkiewicza w obrębie 1 miasta Krosno Odrzańskie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie w obrębie miasta Krosno Odrzańskie przyjęty uchwałą Nr XX/116/04 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 30 września 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie w obrębie miasta Krosno Odrzańskie (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2015 r. poz.1076).

Przystąpienie do opracowania nowego planu, który zmieni obowiązujący plan miejscowy, jest działaniem w odpowiedzi na zainteresowanie ze strony inwestorów. Zmiana zapisów planu pozwoli na realizację inwestycji w sposób bardziej elastyczny uwzględniający potrzeby inwestorów w przyszłości.

Z analizy uwarunkowań funkcjonalno – przestrzennych oraz sytuacji planistyczno - prawnej stwierdzono że, zamierzenie inwestorskie na terenie **MW** nie może być realizowane z uwagi na zbyt niską wysokość zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy określona w obowiązującym planie w § 11 ust. 1 pkt 3 lit. a to 3 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym. Zgodnie z parametrami urbanistycznymi określonymi w studium dla nowej zabudowy ustalona zostanie wysokość zabudowy dla kondygnacji naziemnych.

Ponadto inwestor we wniosku złożonym do gminy wnosi o przyjęcie w zmianie planu innych niż obowiązujące rozwiązania dotyczących: lokalizacji miejsc postojowych nie tylko w ramach działki budowlanej, lokalizacji chodnika, zieleni ozdobnej, nieprzekraczalnych linii zabudowy, kąta nachylenia połaci dachowych i podziału terenu na działki budowlane. Rozstrzygnięcie wniosku może nastąpić na etapie tworzenia i uchwalenia zmiany planu, po dokładnej analizie przyszłego zagospodarowania terenu uwzględniającego wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** zostanie powiększony o działkę nr ewid. 1225/30, która obecnie stanowi teren **ZP**, w celu poprawy zagospodarowania działki nr ewid.1225/5.

Czynnikiem uzasadniającym przystąpienie do sporządzenia planu jest konieczność zastąpienia nowymi ustaleniami niektórych zapisów obowiązującego planu, które ograniczają realizację inwestycji ważnej dla miasta, jego mieszkańców oraz powiatu.

Za podstawę działań projektowych przyjmuje się ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój.

**Ad 2.** Realizacja założeń 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 MMU tereny o funkcji mieszkaniowej mieszanej z usługami. W ustaleniach studium pkt 2.4 dotyczący parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu gminy Krosno Odrzańskie – obszar miasta dla zabudowy wielorodzinnej dla terenu MMU ustalono jak dla terenu MWU2, określono maksymalną wysokość obiektów

5 kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%, 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 nowego planu w zakresie zwiększenia parametrów zabudowy wielorodzinnej i zmiany przeznaczenia części terenu ZP na MN w celu poprawy jego zagospodarowania.

**Ad 3.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zostanie sporządzony 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie w obrębie miasta Krosno Odrzańskie, który zgodnie z art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* spowoduje utratę mocy obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego w części odnoszącej się do objętego nim terenu.

Podjęcie uchwały spowoduje skutek finansowy dla budżetu Gminy Krosno Odrzańskie 30 tys. zł płatne z działu 710, rozdziału 71004, paragrafu 4300.