

## Uzasadnienie

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Nr LII/395/22 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Baczyńskiego i ul. Sienkiewicza w Krośnie Odrzańskim.

Teren, objęty planem 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). Parametry urbanistyczne ustalone w obowiązującym planie nie odpowiadają zamierzeniom inwestora zakładając: zbyt niską wysokość zabudowy, 3 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym, lokalizację miejsc postojowych, chodnika, zieleni ozdobnej, nieprzekraczalnych linii zabudowy, kąta nachylenia połączy dachowych i podziału terenu na działki budowlane. Zaktualizowane parametry urbanistyczne przyjęte w niniejszej uchwale zyskały akceptację Miejskiej Komisji Architektoniczno Urbanistycznej oraz przedstawicieli inwestora.

W dniu 05 grudnia 2022 pismem znak: IR.6721.5.2022.MM na podstawie art. 17 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu.

Do tut. organu wnioski złożyły następujące podmioty:

- 1) EWE energia sp. z o.o. w Międzyrzeczu – nie wnosi uwag,
- 2) Urząd Marszałkowski Województwa Lubuskiego w Zielonej Górze – nie wnosi uwag w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
- 3) Wojewódzki Sztab Wojskowy w Zielonej Górze – obszar planu sąsiaduje z terenami zamkniętymi,
- 4) Orange Polska S.A. – wniosek dotyczy zapewnienia realizacji sieci teletechnicznej,
- 5) Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Zielonej Górze – na terenie objętym planem brak obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską,
- 6) Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. – wniosek dotyczy przestrzegania przepisów dotyczących ochrony środowiska,

Projekt planu został przedstawiony Miejskiej Komisji Architektoniczno Urbanistycznej, która go pozytywnie zaopiniowała zalecając wprowadzenie korekty niektórych zapisów.

W dniu 20 marca 2023 r. pismem znak: IR.6721.5.2022.MM na podstawie art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany planu został przesłany do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania zmiany planu.

Do projektu planu wpłynęły opinie i uzgodnienia od następujących podmiotów:

- 1) Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej,
- 2) Wojewody Lubuskiego,
- 3) Powiatowej Stacji Sanitarno – Epidemiologicznej,
- 4) Wojewódzkiej Stacji Sanitarno – Epidemiologicznej,
- 5) Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska,
- 6) Zarządu Powiatu Krośnieńskiego,
- 7) Urzędu Marszałkowskiego Województwa Lubuskiego,
- 8) Starostwa Powiatowego,
- 9) Polskich Sieci Elektroenergetycznych,
- 10) EWE Energia,
- 11) Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 12) Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji,
- 13) Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej,
- 14) Komendy Powiatowej Policji,
- 15) Orange Polska Spółka Akcyjna,
- 16) Zarządu Województwa Lubuskiego.

Równoległe do procedury określonej w art. 17 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), przeprowadzono procedurę

określoną w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.). Uzgodniono zakres prognozy oddziaływania na środowisko z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Krośnie Odrzańskim oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy, które projekt planu uwzględniła.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt:

1) *wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*

Ustalono w § 7 uchwały;

2) *walory architektoniczne i krajobrazowe;*

nie dotyczy;

3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;*

nie dotyczy;

4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*

nie dotyczy;

5) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób z niepełnosprawnościami;*

w ustaleniach planu ustalono zapewnienie ogólnodostępności terenu oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób z różnego typu niepełnosprawnością

6) *walory ekonomiczne przestrzeni;*

miejscowy plan zakładający budowę wielorodzinną przyczyni się do zapewnienia lokali mieszkalnych co przyczyni się do podniesienia walorów ekonomicznych przestrzeni;

7) *prawo własności;*

prawo własności osób prywatnych zostało uwzględnione poprzez zapisy planu zgodne z wnioskami inwestorów;

8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;*

nie dotyczy

9) *potrzeby interesu publicznego;*

potrzeby interesu publicznego zostały zapewnione w rozdziale 6 uchwały gdzie określono wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*

potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały zapewnione w rozdziale 9 uchwały gdzie określono wymagania zasady budowy infrastruktury technicznej;

11) *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*

Wymagania dotyczące zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostały zachowane poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu;

12) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

Wymagania dotyczące zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez zamieszczenie komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego

planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń UM, na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości;

- 13) *potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;*  
zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się pokrycie zapotrzebowania z sieci wodociągowej;

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

*Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

interes publiczny i interesy prywatne zostały w projekcie planu właściwie ochronione;

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust 4:

*W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:*

1)*kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

warunek spełniony;

2)*lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

warunek spełniony;

3)*zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

w planie przewidziano teren KPP - teren komunikacji pieszej, na którym dopuszczono zgodnie z przepisami odrębnymi komunikację rowerową;

4)*dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

a)*na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*

warunek spełniony;

b)*na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

warunek spełniony.

*Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2*

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawierającą ocenę aktualności Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krosno Odrzańskie oraz miejscowych planów zagospodarowania wraz z analizą zmian przestrzennych przyjęto uchwałą Nr LIX/472/18 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 17 października 2018 r. Należy przyjąć zgodność projektu planu z wynikami powyższej analizy – obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krosno Odrzańskie.

*Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy*

Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy zawiera prognoza skutków finansowych. Przyjęcie uchwały generuje skutki finansowe w wysokości – ..... zł w rozdziale ....., dziale ....., paragrafie .....

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno–prawnej związanej z konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krosno Odrzańskie przyjętego uchwałą Nr XVII/115/00 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 30 sierpnia 2000 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krosno Odrzańskie, zmienionego: uchwałą Nr XXXII/244/13 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 1 lutego 2013 r., uchwałą Nr XII/93/15 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 27 października 2015 r., uchwałą Nr XLVII/393/18 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 28 marca 2018 r., zarządzeniem zastępczym Wojewody Lubuskiego nr IB-I.4102.1. 2018.BToł z 27 czerwca 2018 r., uchwałą Nr XX/179/20 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 13 maja 2020 r.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską przedmiotowej uchwały.