

Projekt

z dnia 8 sierpnia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KROŚNIE ODRZAŃSKIM**

z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie
ul. Baczyńskiego i ul. Sienkiewicza w obrębie 1 miasta Krosno Odrzańskie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 i 572), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) oraz uchwały Nr LIII/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, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie przyjętym uchwałą Nr XVII/115/2000 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 30 sierpnia 2000 r. ze zmianami, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Baczyńskiego i ul. Sienkiewicza w obrębie 1 miasta Krosno Odrzańskie.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,3 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

4. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, zwany dalej rysunkiem.

5. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2.

6. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowi załącznik nr 3.

7. Zbiór danych przestrzennych stanowi załącznik nr 4.

§ 2. Użyte w niniejszej uchwale oznaczenia oznaczają:

1) plan – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ust.1;

2) rysunek – graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) przeznaczenie terenu – obowiązujące przeznaczenie wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

4) przeznaczenie podstawowe – obowiązujące przeznaczenie, wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do minimum 60% powierzchni działki budowlanej i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w jej granicach;

5) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które może uzupełniać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia, której nie może przekroczyć lico ściany budynku, rzut dachu wiaty i zadaszeń; linia nie dotyczy: naziemnych urządzeń i obiektów towarzyszących, które należy lokalizować zgodnie z przepisami oraz odrębnych elementów budynków takich jak: zadaszenia, części dachu, balkony, gzymsy, dekoracje, które mogą ją przekroczyć o 1,5 m;

- 7) urządzenia infrastruktury technicznej i technologicznej i obiekty towarzyszące - podziemne i naziemne urządzenia liniowe i kubaturowe służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz oraz łączność i komunikację, w tym dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, małą architekturę;
- 8) usługi lub zabudowa usługowa – usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności służące działalności z zakresu:
- a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m², z wyłączeniem stacji paliw,
 - b) gastronomii,
 - c) zakwaterowania,
 - d) finansów i ubezpieczeń, obsługi rynku nieruchomości,
 - e) edukacji,
 - f) opieki zdrowotnej,
 - g) działalności profesjonalnej naukowej i technicznej,
 - h) administrowania i działalności organizacji członkowskich,
 - i) kultury, rozrywki i rekreacji,
 - j) informacji i komunikacji,
 - k) naprawy i konserwacji komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego,
 - l) prania i czyszczenia,
 - m) fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych,
 - n) poprawy kondycji fizycznej,
 - o) wypożyczalni sprzętu sportowego;
- 9) usługi nieuciążliwe – usługi, które nie wywołują uciążliwości dla otoczenia, ich ewentualna uciążliwość zamyka się w granicach działki;
- 10) dach płaski – dach o kącie nachylenia do 12° włącznie;
- 11) wysokość zabudowy – parametr określający pionowy wymiar:
- a) budynku – mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów stromych lub do attyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich,
 - b) wiaty – mierzony od najniższego poziomu terenu w rzucie wiaty do najwyższego punktu dachu;
- 12) przepisy odrębne – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
- § 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice opracowania planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole literowe przeznaczenia terenów.
- § 4. Na obszarze objętym planem:
- 1) nie określa się obligatoryjnych elementów planu miejscowego dotyczących:
 - a) zasad kształtowania krajobrazu,
 - b) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - c) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
 - 2) nie występują:
 - a) krajobrazy kulturowe,
 - b) dobra kultury współczesnej,

- c) tereny górnicze,
- d) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- e) obszary osuwania się mas ziemnych,
- f) krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu o następujących funkcjach:

- 1) **MWW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) **MNW/KOP** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub parkingu;
- 4) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) **KPP** - teren komunikacji pieszej.

2. Na terenie **MWW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) komunikacja piesza,
 - b) komunikacja rowerowa,
 - c) parkingi,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) infrastruktura techniczna,
 - f) usługi lokalizowane w parterze budynków.

3. Na terenie **MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń urządzona.

4. Na terenie **MNW/KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i parking naziemny,
 - c) parking naziemny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń urządzona.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Na terenach objętych niniejszym planem:

- 1) ustala się sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się:

- a) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5 m z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych w planie oraz z zachowaniem przepisów odrębnych,
- b) lokalizację między nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren obiektów związanych z infrastrukturą techniczną,
- c) realizację dodatkowych kondygnacji podziemnych, w tym parkingów i garaży,
- d) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, przy granicy działek budowlanych, takich jak:
 - powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe,
 - budynki gospodarcze, wiaty,
 - parkingi, garaże,
 - zieleń urządzoną,
 - podjazdy, schody, rampy, miejsca na odpady komunalne, wiaty, zadaszenia, obiekty małej architektury, rzeźby, tarasy, place zabaw i rekreacji, mury oporowe,
 - tablice i urządzenia reklamowe,
 - obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną;

3) zakazuje się lokalizacji:

- a) budowli o wysokości równej i wyższej niż 50 m n.p.t.,
- b) wolnostojących obiektów masztowych przetwarzających energię wiatrową,
- c) kontenerów,
- d) garaży blaszanych nieotynkowanych.

2. Wymagania geometrii dachu nie dotyczą połączeń dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami do budynków.

3. W zakresie materiałów okładzinowych obiektów budowlanych zakazuje się stosowania jako okładzin zewnętrznych:

- 1) blach trapezowych i falistych,
- 2) tworzyw sztucznych typu siding, z wyłączeniem materiałów imitujących naturalne: kamień, drewno.

4. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów nakazuje się stosowanie na dachach stromych:

- 1) pokryć w odcieniach czerwieni, brązu, czerni i szarości, z dopuszczeniem elementów przezroczystych;
- 2) jednolitych materiałów i kolorystyki pokrycia dachów budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego w granicach poszczególnych nieruchomości, z dopuszczeniem elementów przezroczystych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. 1. Ustala się ogólne zasady ochrony środowiska, zgodnie z którymi:

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach określonych w planie przeznaczeń oraz funkcji i obiektów im towarzyszących.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych rozwiązań gwarantujących zachowanie dopuszczalnych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń, określonych przepisami odrębnymi.

3. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązują ustalenia:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny mieszkaniowo – usługowe;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

4. Nakazuje się stosowanie w obiektach rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla danego typu zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. W przypadku realizacji w granicach terenu funkcji usługowych charakteryzujących się różnymi wymaganiami akustycznymi, ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego;

6. W zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie

2) zakazuje się lokalizacji funkcji związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów.

7. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami mogącej mieć negatywny wpływ na wody gruntowe.

8. Dopuszcza się realizację zbiorników wodnych.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 8. 1. Ustala się zasady, warunki scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z którymi nakazuje się uwzględnienie:

1) uzbrojenia technicznego wraz z pasami eksploatacyjnymi;

2) określonego dla poszczególnych terenów wskaźnika powierzchni zabudowy, w przypadku wydzielania działek pod zabudowę.

2. W zakresie podziałów nieruchomości nakazuje się uwzględnienie minimalnych powierzchni wydzielonych działek budowlanych, określonych w ustaleniach szczegółowych planu, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach w przypadku:

1) dzielenia działek pomiędzy nieruchomościami;

2) dzielenia działek, które nie mogą samodzielnie realizować przeznaczeń podstawowych i włączenie ich do nieruchomości sąsiednich.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. Do przestrzeni publicznych, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie zalicza się tereny oznaczone symbolem: **KR** i **KPP**.

2. Na terenach przestrzeni publicznych ustala się:

1) zapewnienie ogólnodostępności terenu;

2) stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób z różnego typu niepełnosprawnością;

3) realizację elementów małej architektury, oświetlenia, kompozycji nawierzchni w ujednoliconej stylistyce w obrębie poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

4) utrzymanie istniejącej zieleni nie kolidującej z elementami technicznego zagospodarowania terenu.

3. W zakresie umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują zapisy zawarte w rozdziale 7.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **MWW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej – ustala się:

1) formę zabudowy - budynki wielorodzinne;

2) nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na rysunku planu 4,0 m od terenów komunikacji;

3) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 4,0;

4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 70% powierzchni działki budowlanej;

- 5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków wielorodzinnych nie większa niż 25,0 m,
 - b) wysokość obiektów towarzyszących nie większa niż 5,0 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków maksymalnie 5;
- 7) dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 35°;
- 8) miejsca parkingowe w liczbie minimum:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług gastronomii – 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) dla usług zakwaterowania – 1 miejsce na 2 pokoje noclegowe,
 - d) dla usług publicznych – 20 miejsc w granicach terenu,
 - e) dla pozostałych usług - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej.
- 9) zachowanie w ramach realizowanej inwestycji wskaźnika miejsc do parkowania co najmniej w liczbie minimum w przypadku łączenia funkcji w granicach planu, sumowanie wymaganej liczby miejsc do parkowania dla inwestycji;
- 10) realizację minimum 1 placu zabaw przypadającego na zespół dwóch lub więcej budynków, przy wskaźniku 1 m² placu zabaw na 1 lokal mieszkalny, przy czym:
 - a) najmniejszy plac zabaw nie może mieć powierzchni mniejszej niż 100 m²,
 - b) realizacja placu zabaw następuje przy realizacji pierwszego budynku;
- 11) jednoczesną realizację terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z obszarem zagospodarowania zielenią;
- 12) obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej 1KR zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 0,2 ha.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację potrzeb parkingowych w zakresie usług w granicach terenu **KR** i **MNW/KOP**;
- 2) budowę kondygnacji podziemnych;
- 3) budowę garaży naziemnych.

3. Zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych i wiat, za wyjątkiem wiaty śmietnikowej i rekreacyjnej oraz garaży nadziemnych.

§ 11.1. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na rysunku planu 4,0 m od terenów komunikacji;
- 2) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 0,6;
- 3) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków jednorodzinnych nie większą niż 10,0 m,
 - b) wysokość obiektów towarzyszących nie większą niż 6,0 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych maksymalnie 2;
- 6) dachy o połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie:
 - a) budynki mieszkalne: od 35° do 45°,
 - b) budynki gospodarcze i garaże: od 10° do 45°;
- 7) obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej 1KR i 2KR zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych.

§ 12. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **MNW/KOP** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub parkingu:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej obowiązują zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki określone w §12;
- 2) dla terenu o przeznaczeniu – parking naziemny:
 - a) określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu – minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
 - b) dopuszcza się realizację urządzeń spowalniających zrzut wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej;
 - c) zakazuje się zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej.

§ 13. Na terenach komunikacji drogowej oznaczonych na rysunku symbolem: **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej:

- 1) ustala się minimalną szerokość dróg 10,0 m, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację jezdni oraz chodników lub dróg pieszo-rowerowych,
 - b) budowę elementów technicznego wyposażenia drogi,
 - c) lokalizowanie infrastruktury technicznej i zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych i urządzeń niezwiązanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji.

§ 14. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **KPP** – teren komunikacji pieszej:

- 1) ustala się minimalną szerokość ciągu pieszego 6,0 m, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) komunikację rowerową,
 - b) realizację przejazdów i przejść do terenów przyległych,
 - c) lokalizację infrastruktury technicznej i zieleni;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów kubaturowych,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) obiektów i urządzeń niezwiązanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji pieszej.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. 1. Ustala się dla sieci infrastruktury technicznej, niewyznaczonych graficznie na rysunku planu, zachowanie stref technicznych o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W przypadku likwidacji sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 1 strefa techniczna przestaje obowiązywać.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:

- 1) nakazuje się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych oznaczonych symbolem **KR**;

- 2) nakazuje się zapewnienie zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się zapewnienie dróg pożarowych dla obiektów, dla których są one wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

- 1) realizację na terenach innych niż drogowe, w ramach budowanych naziemnych miejsc do parkowania, min. 1 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych;
- 2) realizację na terenach drogowych, miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych wskaźnika liczby miejsc postojowych dla terenów, dla których został określony;
- 4) zabezpieczenie wymaganej liczby miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, w przypadku:
 - a) nieruchomości niezabudowanych w dniu wejścia w życie planu,
 - b) zmiany sposobu użytkowania budynków mającej wpływ na zmianę wskaźników miejsc do parkowania,
 - c) rozbudowy i nadbudowy budynków mających wpływ na zmianę wskaźników miejsc do parkowania.

§ 17. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia obszarów objętych planem zgodnie, z którymi:

- 1) nakazuje się w przypadku planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, zachowanie stref technicznych od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i elementów zagospodarowania, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na terenach o dowolnym przeznaczeniu, przy czym ich lokalizacja nie może ograniczać możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,
 - b) dzielenie działek pod infrastrukturę techniczną;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej wartości określone w przepisach odrębnych,
 - b) realizacji nowych napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego, za wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się pokrycie zapotrzebowania:

- 1) z sieci wodociągowej;
- 2) do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów z uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawy gazu dla odbiorców z sieci gazowej.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 3 lit. a.

8. Zaopatrzenie w energię ciepłą:

- 1) ustala się pokrycie zapotrzebowania z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się, w przypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci gazowej, zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł energii cieplnej.

9. Ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18. W obszarze objętym planem, do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu dopuszcza się realizację:

- 1) komunikacji pieszej, miejsc postojowych, zieleni;
- 2) obiektów i urządzeń rekreacyjnych i sportowych;
- 3) obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

Rozdział 11.

Stawki procentowe

§ 19. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

Rozdział 12.

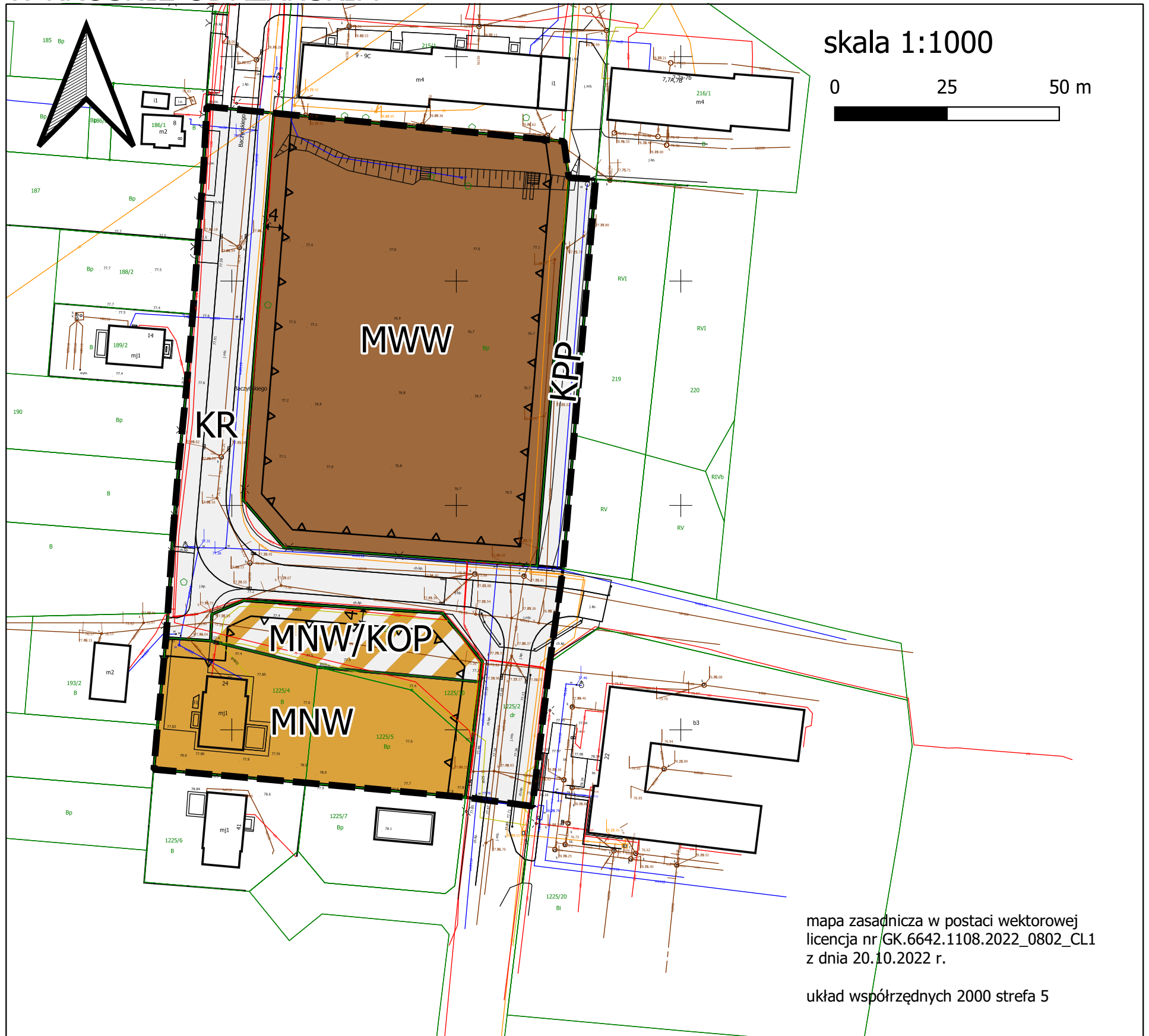
Przepisy końcowe

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.


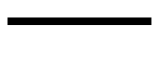
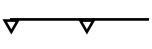





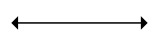
Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tomasz Rogowski

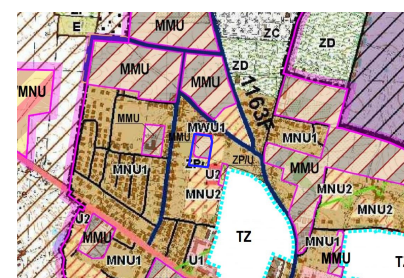
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. BACZYŃSKIEGO I UL. SIENKIEWICZA W KROŚNIE ODRZAŃSKIM




LEGENDA

-  granice obszaru objętego planem miejscowym
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych funkcjach
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  MWW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej
-  MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
-  MNW/KOP teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub parkingu
-  KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
-  KPP teren komunikacji pieszej
-  wymiary

WYRYS ZE STUDIUM



-  granice obszaru objętego projektem planu miejscowego
- MWU1 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
- MNU2 - teren rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim
z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Baczyńskiego i ul. Sienkiewicza w obrębie 1 miasta Krosno Odrzańskie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 30 maja 2023 r. do 20 czerwca 2023 r., których termin złożenia upłynął dnia 04 lipca 2023 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim
z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 i 572) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, 1273 i 1407), Rada Miejska w Krośnie Odrzańskim rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Baczyńskiego i ul. Sienkiewicza w Krośnie Odrzańskim oraz z przeprowadzonej analizy finansowej wynika, iż jego przyjęcie nie obciąży budżetu gminy Krosno Odrzańskie z uwagi na brak zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim
z dnia 2023 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

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 jest 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 gdyż zakładają: zbyt niską wysokość zabudowy, 3 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym, lokalizację miejsc postojowych, chodnika, zieleni ozdobnej, nieprzekraczalnych linii zabudowy, kąta nachylenia połaci 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 2023 r. poz. 997) 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 kopalni 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 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.

Równolegle do procedury określonej w art. 17 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 uwzględnia.

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

- 1) *wymagania ładu 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 planie 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;*

- w 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 – 29 999,70 zł w rozdziale 71004, dziale 710, paragrafie 4300.

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.