

Projekt

z dnia 14 grudnia 2016 r.

Zatwierdzony przez **Zastępcę BURMISTRZA**

*Grzegorz Garczyński*  
Zastępca Burmistrza

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

z dnia ..... 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Gubińskiej  
w obrębie 2 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 (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 446, zm. poz. 1579.) i art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 778, zm. poz. 904, 961, 1250 i 1579) oraz w związku z uchwałą nr LII/412/14 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 15 września 2014 r. Rada Miejska w Krośnie Odrzańskim uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Gubińskiej w obrębie 2 miasta Krosno Odrzańskie, zwany dalej „planem”, wraz z:

- 1) rysunkiem planu wykonanym na kopii mapy w skali 1: 2 000, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, nieuwzględnionych przez Burmistrza Krosna Odrzańskiego, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krosno Odrzańskie uchwalonego uchwałą Nr XXXII/244/13 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 1 lutego 2013 r., zmienionego uchwałą Nr XII/93/15 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 27 października 2015 r.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiącym integralną część planu.

§ 3. Z uwagi na niewystępowanie problematyki plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 3) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w § 2 uchwały, oznaczony na rysunku planu;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 5) oznaczeniu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu, o ile z treści nie wynika inaczej, w którym kolejno:
  - a) liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze objętym planem,
  - b) litery oznaczają przeznaczenie;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, na jaką teren, ma być zagospodarowany i przeznaczony;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie podstawowe, na jaką teren może być zagospodarowany i przeznaczony na warunkach określonych w planie;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli, linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków oraz zadaszeń nad wejściami do budynków;
- 9) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną w rzutowaniu pionowym przez zewnętrzne krawędzie zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym, do powierzchni tej nie wlicza się części obiektów budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu a także ramp i schodów zewnętrznych oraz występów dachowych;
- 10) powierzchni zabudowy paneli fotowoltaicznych – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez budowlę lub zespół budowli składających się na farmę fotowoltaiczną. Powierzchnia zabudowy paneli fotowoltaicznych jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi elementów montażowych paneli fotowoltaicznych na powierzchnię terenu;
- 11) udział powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo udział terenu biologicznie czynnego rozumianego zgodnie z przepisami odrębnymi, w powierzchni działki budowlanej;
- 12) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa lub wysokość obiektu budowlanego nie będącego budynkiem mierzoną od najniższej rzędnej terenu ograniczonego powierzchnią wyznaczoną w jego rzutowaniu pionowym do najwyższego punktu jego konstrukcji;
- 13) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 14) uciążliwości – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie, poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, obiektów i urządzeń, powodowane emisją gazów, pyłów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z ich funkcjonowaniem, o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 15) kanale zbiorczym – należy przez to rozumieć kanał technologiczny wraz z budowlami i urządzeniami eksploatacyjnymi, realizowany jako niezależny obiekt budowany, służący umieszczeniu podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 16) mieście – należy przez to rozumieć Miasto Krosno Odrzańskie.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW tożsame z granicami ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 6) granice strefy ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i 15kV.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2. Przeznaczenie terenów**

§ 6. 1. W zakresie przeznaczenia terenów wyznacza się tereny, o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczone symbolem **PU**;
- 2) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, oznaczone symbolem **PU/EO**;
- 3) tereny drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone symbolem **KDGP**,
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW**.

2. Ustala się tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym: tereny drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone symbolem **KDGP**.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 2, nie wyklucza się możliwości realizacji innych przedsięwzięć, niebędących celami publicznymi, zgodnych z ustalonym przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym tych terenów.

4. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych niż wymienione w ust. 3, zgodnie z ich przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym.

§ 7. 1. Dla terenów ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach, określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

2. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym należy rozumieć budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: budynki gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej, urządzenia budowlane, ciągi komunikacyjne, parkingi, zieleń urządzoną, obiekty małej architektury.

## **Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 8. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) możliwość realizacji nowych obiektów budowlanych wyłącznie na działkach posiadających parametry zgodne z parametrami działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, które określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wymogu pkt 3 nie stosuje się do budowy urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych;
- 4) minimalną powierzchnię działek, zgodnie z określoną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów dla działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości;
- 5) w zakresie formy zabudowy, sposobu usytuowania obiektów budowlanych, kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów oraz ogrodzeń:

- a) dopuszcza się dowolną kolorystykę i materiały wykończeniowe elewacji i dachów obiektów budowlanych,
- b) kierunek głównej kalenicy dachu budynków – dowolny,
- c) ogrodzenia działek budowlanych lub terenów lokalizowane od strony ulic:
  - ażurowe, o wysokości do 2,0 m. Łączna powierzchnia otworów i prześwitów na całym przebiegu ogrodzenia, z wyłączeniem obudowy wjazdu i wejścia na teren działki nie może być mniejsza niż 50% powierzchni ogrodzenia,
  - w zakresie formy i materiału według rozwiązań indywidualnych, z wyłączeniem stosowania przeseł z prefabrykatów betonowych.

§ 9. W zakresie zasad rozmieszczenia tablic i urządzeń reklamowych, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji tablic reklamowych w terenie drogi publicznej;
- 2) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:
  - a) na latarniach ulicznych,
  - b) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
  - c) na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew,
  - d) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, jak szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych itp., o ile elementy te nie są projektowane specjalnie jako tablice lub urządzenia reklamowe;
- 3) zasady umieszczania tablic i urządzeń na budynkach i budowlach, z wyłączeniem reklam remontowo-budowlanych w okresie prowadzenia robót budowlanych:
  - a) zakaz umieszczania na ścianach tablic i urządzeń przesłaniających okna, detale architektoniczne oraz inne charakterystyczne elementy ściany,
  - b) zakaz umieszczania na ścianach tablic i urządzeń, których płaszczyzna ekspozycyjna osadzona byłaby nierównoległa do płaszczyzny ściany,
  - c) zakaz umieszczania na ścianach tablic i urządzeń, których łączna powierzchnia przekracza 20% powierzchni ściany, na której mają być umieszczone.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 10. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
- 2) ustala się zakaz prowadzenia eksploatacji kopalni;
- 3) oznacza się granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 149 Sandr Krosno-Gubin, w których obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem nie wskazuje się terenów w obszarze objętym planem podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 5) na terenach lokalizacji podziemnych zbiorników gazu płynnego ustala się ograniczenie możliwości niwelacji terenu do prac niezbędnych dla właściwego posadowienia obiektów budowlanych;
- 6) oznacza się granice strefy pośredniej ochrony ujęcia wody ustanowionej rozporządzeniem Nr 23/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów szczególnych i odrębnych.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 11. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) terenem publicznym są tereny drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone symbolami – 1-3KDGP;
- 2) dopuszcza się udział powierzchni biologicznie czynnej o wartości 0% .

#### **Rozdział 6.**

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§ 12.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu:

- 1) nie ustala się ograniczeń wysokości zabudowy dla obiektów budowlanych przeznaczonych na cele łączności publicznej;
- 2) ustala się minimalną odległość sytuowania obiektów składających się na farmę fotowoltaiczną od granic dróg przebiegających poza granicą obszaru objętego planem: 6,0 m;

**§ 13. 1.** Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonego symbolem **1PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, składy, magazyny, usługi, bocznice kolejowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi administracyjne, biurowe, obiekty socjalne – pod warunkiem bezpośredniego powiązania z działalnością wynikającą z przeznaczenia podstawowego,
  - b) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW – pod warunkiem, że na terenie zlokalizowane są obiekty określone w przeznaczeniu podstawowym;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości:
  - a) 6,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,
  - b) 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy Gubińskiej - drogi powiatowej położonej poza obszarem objętym planem;
- 4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie większy niż 0,8;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną: 0,01,
  - b) maksymalną: 2,6;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 10%,
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków: 15,0 m,
  - b) dla budowli: 100,0 m;
- 8) maksymalne nachylenie połaci dachowych: 35°;
- 9) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działek: 15 000,0 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działek: 100,0 m;
  - c) kąt położenia granic działek: prostopadły do pasa drogowego lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ ;
- 10) obsługę komunikacyjną terenu:
  - a) z położonej poza granicami obszaru planu ul. Gubińskiej, stanowiącej drogę powiatową,



b) z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 3KDW i 5KDW. 2ndW części terenu w związku z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, zgodnie z ustaleniami dla stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych. 3rdW części terenu w związku z sąsiedztwem linii kolejowej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego. 4thW części terenu, w związku z lokalizacją ujęcia wód podziemnych w sąsiedztwie obszaru objętego planem, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z ustaleniami decyzji wydanych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania wodami.

§ 14.1. Dla terenów o białych produkcyjnych, składów, magazynów i usług oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, oznaczonych symbolami 1-5PU/EO ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe :
  - a) obiekty produkcyjne, składy, magazyny, usługi,
  - b) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym urządzenia o mocy przekraczającej 100kW;
  - c) stacje i bazy paliw płynnych, stacje i bazy gazu płynnego, rozlewnie gazu płynnego oraz inne obiekty i urządzenia związane z produkcją, przeladunkiem i magazynowaniem produktów naftowych i gazu,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne : usługi administracyjne, biurowe, obiekty socjalne – pod warunkiem bezpośredniego powiązania z działalnością wynikającą z przeznaczenia podstawowego,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości:
  - a) 4,0 m oraz 6,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,
  - b) 6,0 m od linii rozgraniczających ul. Gubińskiej - drogi powiatowej położonej poza obszarem objętym planem,
  - c) 4,0 m oraz 16,0 m -18,5 m od linii rozgraniczających drogi krajowej położonej poza obszarem objętym planem.
- 4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu 1 - 3PU/EO: nie większy niż 0,8,
  - b) dla terenu 4 - 5PU/EO: nie większy niż 0,65;
- 5) stosunek powierzchni zabudowy paneli fotowoltaicznych do powierzchni działki budowlanej: nie większy niż 0,5,
- 6) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną: 0,01,
  - b) maksymalną: 2,6;
- 7) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla terenów 1-3PU/EO: nie mniejszy niż 10%,
  - b) dla terenów 4-5PU/EO: nie mniejszy niż 20%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków: 15,0 m;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli paneli fotowoltaicznych:
  - a) realizowanych jako elektrownie wolnostojące: nie większa niż 10,0 m,
  - b) realizowanych na dachach budynków: nie większa niż 5,0 m powyżej połaci dachu;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli innych niż panele fotowoltaiczne: 100,0 m;
- 11) maksymalne nachylenie połaci dachowych: 35°;
- 12) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

a) dla terenów 1- 2PU/EO:

- minimalna powierzchnia działek: 10 000,0 m<sup>2</sup>,
- minimalna szerokość frontu działek: 100,0 m,
- kąt położenia granic działek: prostopadły do pasa drogowego lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ ,

b) dla terenu 3PU/EO:

- minimalna powierzchnia działek: 50 000,0 m<sup>2</sup>,
- minimalna szerokość frontu działek: 100,0 m,
- kąt położenia granic działek: prostopadły do pasa drogowego lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ ,

c) dla terenu 4PU/EO:

- minimalna powierzchnia działek: 25 000,0 m<sup>2</sup>,
- minimalna szerokość frontu działek: 100,0 m,
- kąt położenia granic działek: prostopadły do pasa drogowego lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ ,

d) dla terenu 5PU/EO:

- minimalna powierzchnia działek: 10 000,0 m<sup>2</sup>,
- minimalna szerokość frontu działek: 50,0 m,
- kąt położenia granic działek: prostopadły do pasa drogowego lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ ;

13) obsługę komunikacyjną terenów:

a) 1PU/EO:

- z położonej poza granicami obszaru planu ul. Gubińskiej, stanowiącej drogę powiatową,
- z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW,

b) 2PU/EO: z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW,

c) 3PU/EO: z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 3KDW, 4KDW i 6KDW,

d) 4PU/EO:

- z położonej poza granicami obszaru planu ul. Gubińskiej, stanowiącej drogę powiatową,
- z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 2KDW i 3KDW,

e) 5PU/EO: z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 2KDW i 3KDW 2ndW części terenów 1PU/EO, 2PU/EO, 4PU/EO w związku z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, zgodnie z ustaleniami §16 ust. 1. 3rdW części terenów 2PU/EO i 3PU/EO w związku z sąsiedztwem linii kolejowej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, zgodnie z ustaleniami dla stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych. 4thW związku z możliwością lokalizacji baz i stacji paliw płynnych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących baz i stacji paliw płynnych. 5thW części terenu 3PU/EO, w związku z lokalizacją ujęcia wód podziemnych w sąsiedztwie obszaru objętego planem, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z ustaleniami decyzji wydanymi zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania wodami.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 15.** W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

#### **Rozdział 8.**

##### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 16. 1. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) ustala się strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych:
  - a) 110kV w odległości 15,0 m od osi linii,
  - b) 15kV w odległości 10,0 m od osi linii;
- 2) w granicach stref, o których mowa w pkt 1, lit a obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji nowych budynków,
  - b) zakaz nasadzeń roślinności wysokiej,
  - c) urządzenie terenu w sposób umożliwiający dojazd do stanowisk słupowych;
- 3) w granicach stref, o których mowa w pkt 1, lit b obowiązuje:
  - a) zakaz nasadzeń roślinności wysokiej,
  - b) urządzenie terenu w sposób umożliwiający dojazd do stanowisk słupowych;
- 4) strefy, o których mowa w pkt 1 oznaczono na rysunku planu.

2. W sąsiedztwie linii kolejowej - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego.

3. W związku z lokalizacją baz i stacji paliw płynnych oraz możliwością ich lokalizacji w obszarze objętym planem - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

4. W związku z lokalizacją ujęcia wód podziemnych w sąsiedztwie obszaru objętego planem - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i szczególnych.

#### **Rozdział 9.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 17. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1-6KDW;
- 2) wyznacza się tereny drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone symbolami 1-3KDGP;
- 3) ustala się możliwość wydzielenia ciągów komunikacyjnych w ramach ustalonego przeznaczenia podstawowego lub przeznaczenia dopuszczalnego o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m;
- 4) obowiązuje dostosowanie parametrów technicznych istniejących zjazdów publicznych do przeznaczenia terenu i rodzajów pojazdów dla których będą przeznaczone;
- 5) ustala się zachowanie z możliwością rozbudowy i przebudowy bocznicy kolejowej oraz infrastruktury technicznej jej towarzyszącej.

2. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1-6KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 2) powiązanie z układem drogowo ulicznym poprzez drogi publiczne położone poza obszarem objętym planem;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:



- a) 1KDW – nie mniejsza niż 23,0 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) 2KDW – nie mniejsza niż 20,0 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - c) 3KDW – nie mniejsza niż 22,5 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - d) 4KDW – nie mniejsza niż 15,0 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - e) 5KDW – nie mniejsza niż 23,0 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - f) 6KDW – nie mniejsza niż 4,5 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych.

3. Dla terenów drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonych symbolami 1-3KDGP :

- 1) przeznaczenie podstawowe: ulica główna ruchu przyspieszonego;
- 2) powiązanie z układem drogowo ulicznym poprzez drogi publiczne położone poza obszarem objętym planem;

4. W zakresie komunikacji zbiorowej ustala się dostosowanie terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonego symbolem 1KDGP dla potrzeb publicznego transportu autobusowego.

5. Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc dla rowerów:

- 1) dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, w tym obiektów i usług związanych z magazynowaniem i przeladunkiem ropy naftowej, produktów naftowych lub gazu – nie mniej niż 1 miejsce na 3 przewidywane miejsca pracy;
- 2) na każde 5 miejsc do parkowania należy zapewnić 1 miejsce dla rowerów;
- 3) przy obliczaniu minimalnej liczby miejsc do parkowania, wartość wynikową należy zaokrąglić do pełnej liczby w górę;
- 4) miejsca do parkowania należy zlokalizować na terenie zawierającym obiekty, dla których liczona jest liczba tych miejsc;
- 5) miejsca do parkowania należy urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 18. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie obiektów liniowych i infrastruktury technicznej ustala się:
  - a) przebudowę oraz remonty obiektów liniowych i infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) rozbudowę i lokalizowanie obiektów liniowych i infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w lit. b, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemocniać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,
  - d) powiązanie poszczególnych sieci z układem zewnętrznym poprzez istniejące wodociągi, instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz linie elektroenergetyczne;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej w układzie pierścieniowym,
  - b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub ujęć indywidualnych,
  - c) wymóg wyposażenia sieci w hydranty pozwalające na pobór wody w celach przeciwpożarowych, o parametrach określonych w przepisach odrębnych;

- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
- a) budowę sieci kanalizacji sanitarnej i powiązanie jej z systemem miejskim poprzez istniejący kolektor zlokalizowany w ul. Gubińskiej,
  - b) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym:
    - do miejskiej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
    - do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
    - do indywidualnych, przyzakładowych oczyszczalni ścieków,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie jednego lub więcej niż jednego sposobu odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych, o których mowa w lit.b.
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni ulic do sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi.
  - c) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w granicach działki, z zastrzeżeniem lit. d. wody te należy odprowadzić z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
    - na nieutwardzony teren działki,
    - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
  - d) w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód w granicach działki -możliwość odprowadzania do kanalizacji deszczowej i do wód powierzchniowych poza obszarem objętym planem, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
  - c) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w sposób nie powodujący zmiany stosunków wodnych na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) rozbudowę istniejącej sieci gazowej i powiązanie jej z systemem sieci gazowej poprzez gazociąg zlokalizowany w ul. Gubińskiej oraz w drodze wewnętrznej łączącej drogi 3KDW i 5KDW,
  - b) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
  - c) zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z:
- a) indywidualnych źródeł,
  - b) źródeł kogeneracyjnych,
  - c) odnawialnych źródeł energii,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie jednego lub więcej sposobów zaopatrzenia w ciepło, o których mowa w lit.a, lit.b., lit.c.
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego ustala się:
- a) rozbudowę sieci wysokiego, średniego i niskiego napięcia w postaci: stacji transformatorowych, linii wysokiego, średniego i niskiego napięcia, oświetlenia ulic,
  - b) budowę sieci średniego i niskiego napięcia w układzie doziemnym kablowym ze stacjami transformatorowymi,
  - c) zaopatrzenie i odbiór energii elektrycznej poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia,

- d) możliwość wytwarzania energii elektrycznej z konwencjonalnych lub odnawialnych źródeł energii, tym w urządzeniach kogeneracyjnych,
  - e) lokalizację nowych stacji transformatorowych wbudowanych lub wolnostojących,
  - f) możliwość lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych poza wyznaczonymi liniami zabudowy,
  - g) obowiązek lokalizacji nowych sieci i urządzeń w miejscach zapewniających ich dostępność w przypadku potrzeby konserwacji i napraw.
- 8) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii ustala się:
- a) możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło,
  - b) przy wytwarzaniu energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii:
    - zakaz realizacji elektrowni wiatrowych,
    - lokalizację paneli fotowoltaicznych na: powierzchni dachów spadzistych, na konstrukcjach nośnych umieszczonych na dachach płaskich lub umieszczonych bezpośrednio na powierzchni ziemi. Konstrukcja nośna paneli lokalizowanych na dachach budynków nie może wykraczać poza obrys zewnętrzny budynku oraz nie może wykraczać poza ustalone w planie wysokości budynków;
- 9) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych ustala się możliwość rozwoju przewodowej sieci telekomunikacyjnej w systemie kablowym;
- 10) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych ustala się: możliwość rozwoju bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej.

#### **Rozdział 11.**

#### **Granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko**

§ 19. 1. Wyznacza się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW tożsame z granicami ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

2. Ustala się możliwość budowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w granicach terenów oznaczonych symbolami 1-5PU/EO zgodnie z ustaleniami dla tych terenów.

3. Lokalizacja urządzeń, o których mowa w ust. 1, nie może powodować ograniczeń w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz znaczącego oddziaływania na środowisko poza granicami terenów pod budowę tych urządzeń i ich stref ochronnych.

#### **Rozdział 12.**

#### **Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości**

§ 20. Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określania jednorazowych opłat w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- a) 30% dla terenów oznaczonych symbolami 1-4PU/EO,
- b) 0,001% dla pozostałych terenów.

#### **Rozdział 13.**

#### **Przepisy końcowe**

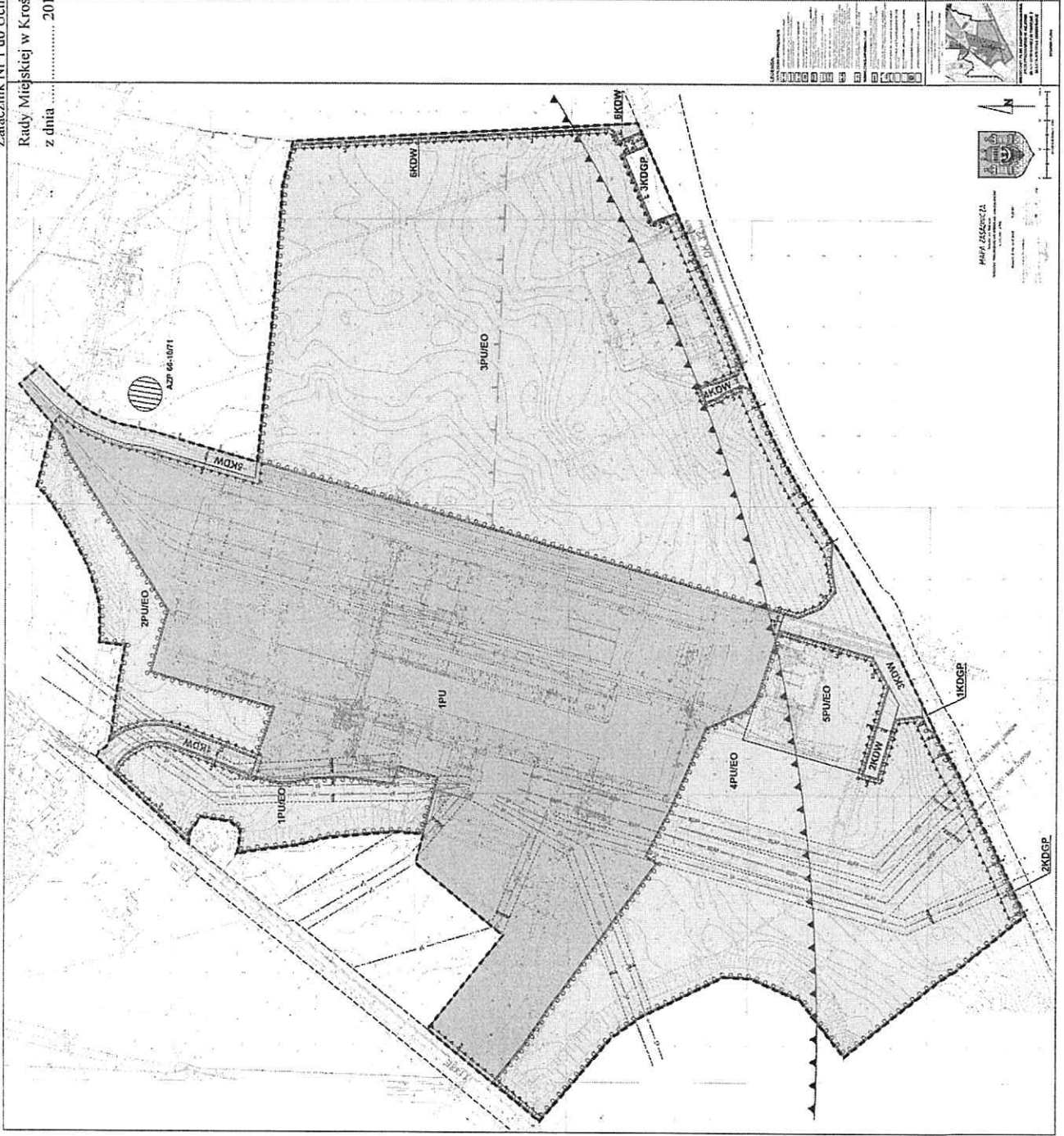
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

SEKRETARZ GMINY

*Agnieszka Czarnolewska*  
Agnieszka Czarnolewska

Strona 16

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim  
z dnia ..... 2016r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim

z dnia grudnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Gubińskiej w obrębie  
2 miasta Krosno Odrzańskie**

Uwagi nieuwzględnione przez Burmistrza Krosna Odrzańskiego, wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu rozpatruje się w sposób następujący:

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6	7
1.	03.11.2016	KPWK Sp. z o.o. Ul. Wiejska 23, 66-600 Krosno Odrzańskie	<p>Pkt 1. Składający uwagę postuluje o aktualizację na rysunku planu strefy ochrony pośredniej ujęcia wody, ustaloną rozporządzeniem Dyrektora RZGW we Wrocławiu, które weszło w życie w trakcie opracowywania projektu.</p> <p>Pkt 2. Składający uwagę informuje o zakresie własnej odpowiedzialności i kompetencji w egzekwowaniu zakazów i nakazów wynikających z obowiązujących decyzji i rozporządzeń związanych z ochroną bezpośrednią i pośrednią ujęcia wody.</p> <p>Pkt 3. Składający uwagę przytacza treść rozporządzenia 23/15 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu i zgłasza swoją wątpliwość co do zgodności ustaleń projektu planu z przytoczonym rozporządzeniem.</p> <p>Pkt 4. Składający uwagę postuluje o aktualizację strefy ochrony pośredniej ujęcia wody na rysunku prognozy oddziaływania na środowisko.</p> <p>Pkt 5. Składający uwagę postuluje o korektę informacji zawartej w prognozie oddziaływania na środowisko dotyczącej lokalizacji strefy ochrony ujęcia poza granicą planu. Ponadto składający uwagę postuluje o rozszerzenie informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko w zakresie wpływu ustaleń planu na GZWP nr 149 „Sandr Krosno-Gubin”.</p> <p>Pkt 6. Składający uwagę</p>	cały obszar w granicach planu	nie uwzględnia się w zakresie nieuwzględnionym przez Burmistrza Krosna Odrzańskiego	<p>Pkt 1. Zaktualizowano granicę strefy pośredniej ochrony ujęcia wody ustanowionej rozporządzeniem 23/15 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu na rysunku planu a także zmodyfikowano dla niej odpowiednie ustalenia w tekście.</p> <p>Pkt 2. Nie odnosi się bezpośrednio do ustaleń mpzp.</p> <p>Pkt 3. Sporządzający wyjaśnia, że tereny oznaczone w planie symbolami PU/EO są terenami wielofunkcyjnymi i zgodnie z jego intencją plan nie wskazuje konkretnej lokalizacji poszczególnych obiektów w terenach. Granica strefy pośredniej ochrony ujęcia wody obejmuje jedynie część jednego z terenów (3PU/EO), gdzie jednym z ograniczeń ustalonych w decyzji jest zakaz lokalizacji obiektów przemysłowych. W części objętej granicą strefy ochrony budowa zakładów produkcyjnych nie będzie zgodna z ustaleniami mpzp jednakże pozostałe przeznaczenia będą dopuszczone i zgodne z rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.</p> <p>Pkt 4. Zaktualizowano granicę strefy pośredniej ochrony ujęcia wody ustanowionej rozporządzeniem 23/15 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu na rysunku prognozy oddziaływania na środowisko.</p> <p>Pkt 5. Zgodnie ze stanem faktycznym granica strefy pośredniej ochrony ujęcia</p>



			postuluje o wyznaczenie docelowej drogi dojazdowej do ujęcia wody pozostającego w jego zarządzie.			wody przebiega częściowo poza granicą opracowania planu. Zapis w prognozie prawidłowo odnosi się do strefy częściowo obejmującej swym zasięgiem plan, przy czym wyznaczona jest dla ujęcia, które znajduje się poza obszarem planu. Sama prognoza oddziaływania na środowisko uzyskała pozytywne uzgodnienia i opinie właściwych organów, również w zakresie ustaleń dla GZWP nr 149. Pkt 6. Wyznaczono w granicach objętych planem alternatywną drogę dojazdową w kierunku terenu KPWK Sp. z o.o. znajdującego się poza granicą opracowania. Teren drogi oznaczono symbolem 6KDW, który przebiega od istniejącego zjazdu z drogi krajowej nr 32, wzdłuż wschodniej granicy planu do północno wschodniego narożnika działki 440/7.
2.	17.11.2016	Homanit Krosno Odrzańskie Sp. z o.o. Ul. Gubińska 63, 66-600 Krosno Odrzańskie	Pkt 1. Zgłaszający uwagę postuluje o dodanie w ustaleniach planu dotyczących sposobu odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych słowa „alternatywnie”. Pkt 2. Zgłaszający uwagę postuluje o dodanie w ustaleniach planu dotyczących zaopatrzenia w ciepło słowa „alternatywnie” a także o dodatkowy zapis dopuszczający produkcję ciepła z biomasy. Pkt 3. Zgłaszający uwagę postuluje o zmniejszenie dla terenu IPU stawki procentowej do minimalnego dopuszczalnego przepisami prawa poziomem, Pkt 4. Zgłaszający uwagę postuluje o dopuszczenie funkcji mieszkaniowej w terenach IPU oraz 1-SPU/EO.	cały obszar w granicach planu	nie uwzględnia się w zakresie nieuwzględnionym przez Burmistrza Krosna Odrzańskiego	Pkt 1. Wpisanie słowa alternatywnie może powodować wątpliwości interpretacyjne dotyczące zgodności z planem w przypadku wykorzystania więcej niż jednego sposobu odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych. Pkt 2. Wpisanie słowa alternatywnie może powodować wątpliwości interpretacyjne dotyczące zgodności z planem w przypadku wykorzystania więcej niż jednego sposobu zaopatrzenia w ciepło. W odniesieniu do sugestii wprowadzenia zapisu dopuszczającego wykorzystania biomasy do produkcji ciepła, jak słusznie zauważył składający uwagę, energia otrzymywana z biomasy jest zgodnie z definicją zawartą w ustawie o odnawialnych źródłach energii – odnawialnym źródłem energii, które dopuszczono w planie do celów zaopatrzenia w ciepło. Zawieranie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego definicji lub ich części w przypadku pojęć zdefiniowanych w aktach wyższego rzędu jest niezgodne z techniką prawodawczą i stanowi częsty przedmiot zaskarżenia przez organy nadzoru prawnego wojewodów. Pkt 3. Zgodnie z sugestią zgłaszającego uwagę dla terenu IPU ustalono stawkę procentową w wysokości 0,001% (jak dla pozostałych terenów). Pkt 4. Dopuszczenie funkcji

						mieszkalnej w terenach PU lub PU/EO skutkowałyby niezgodnością planu z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Ponadto lokalizacja obiektów związanych z mieszkalnictwem w granicach planu jest niewskazana z uwagi na brak wystarczającej infrastruktury społecznej oraz brak dostępu do usług podstawowych.
--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim  
z dnia    grudnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Krośnie Odrzańskim postanawia:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Gubińskiej w obrębie 2 miasta Krosno Odrzańskie znajdują się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) przebudowa/rozbudowa dróg istniejących,
- 2) przebudowa/rozbudowa istniejących sieci,

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także z innych środków zewnętrznych.

## Uzasadnienie

### DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY GUBIŃSKIEJ W OBRĘBIE 2 MISTA KROSNO ODRZAŃSKIE

sporządzone na podstawie wymogów zawartych w art. 15 ust. 1. u.p.z.p.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Krośnie Odrzańskim podjęła uchwałę Nr LII/412/14 z dnia 15 września 2014 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Gubińskiej w obrębie 2 miasta Krosno Odrzańskie, który będzie dokumentem definiującym prawo miejscowe w zakresie polityki przestrzennej dla tego obszaru.

Przedmiotowy plan, dzięki spełnieniu wszelkich wymagań proceduralnych i formalnych oraz dzięki dołożeniu należytej staranności do wszelkich prac projektowych rozwiązuje kompleksowo zagadnienia i problemy w zakresie planowania przestrzennego na określonym obszarze.

W wyniku przeprowadzonej analizy przyjętych w projekcie planu miejscowego rozstrzygnięć, w aspekcie sposobu realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 u.p.z.p., w tym uwzględnienia zwłaszcza:

- wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- walorów architektonicznych i krajobrazowych;
- wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walorów ekonomicznych przestrzeni;
- prawa własności;
- potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeb interesu publicznego;
- potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,

należy stwierdzić, że prócz zagadnień, które nie znajdują odniesienia w przedmiotowym planie, pozostałe znalazły stosowne zapisy w tekście projektu planu, bądź zachowane zostały w procedurze.

W aspekcie sposobu realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 3 u.p.z.p. należy stwierdzić że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, sporządzający ważył 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.

Sporządzając plan przyjęto wnioski indywidualne i uwzględniono wszystkie z nich, które nie stały w sprzeczności z wymaganiami określonymi w ust. 2 – 4 u.p.z.p. Uwzględniono dane i wytyczne zawarte w sporządzonej na potrzeby planu prognozie oddziaływania na środowisko. Równoległe ze sporządzaniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu analizowano zasadność ekonomiczną przyjmowanych rozwiązań z zakresu infrastruktury technicznej i społecznej. Zagadnienia społeczne w granicach planu, z uwagi na rodzaje przeznaczeń terenów zostały pominięte. Zagadnienia ekonomiczne, środowiskowe i społeczne rozpatrywane były dla obszaru objętego planem w kontekście całego miasta. W trakcie sporządzania planu wazono interes prywatny, skutki społecznie realizacji inwestycji i ich koszty środowiskowe.

W aspekcie sposobu realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 4 u.p.z.p., w związku z zamiarem lokalizowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni winno nastąpić poprzez:

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

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

zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

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, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

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,

zostało spełnione w tym zakresie, w którym odnosi się do podmiotu objętego ustaleniami projektu planu miejscowego.

Lokalizację inwestycji dopuszczonych w planie ustalano na podstawie dokładnych analiz przestrzennych obejmujących całe miasto. Na całym obszarze miasta Krosna Odrzańskiego nie ma obszarów o powierzchni wystarczającej do realizacji inwestycji dopuszczonych w planie. Wobec braku istniejących oraz konieczności utworzenia nowych terenów inwestycyjnych przystąpiono do sporządzenia planu na obszarze spełniającym wszystkie parametry oczekiwane przez zainteresowanych inwestorów a jednocześnie posiadającym najlepszy dostęp do istniejącej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

Nowa zabudowa zaplanowana została w sposób maksymalnie wykorzystujący obecny układ drogowy i minimalizujący zapotrzebowanie na drogi nowe. Powstałe w wyniku ustaleń planu zwarte obszary zabudowy posiadać będą łatwy dostęp do dróg publicznych (w tym klasy głównej) co umożliwi prawidłową organizację transportu zbiorowego wewnątrz projektowanego obszaru oraz w głównym przewidywanym kierunku, tj.: do centrum miasta Krosna Odrzańskiego. Dla jednego z terenów drogi publicznej w klasie głównej ruchu przyspieszonego ustalono jego dostosowanie dla potrzeb publicznego transportu autobusowego.

W aspekcie zgodności 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. Ustalenia miejscowego planu są zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, przyjętej uchwałą Nr LIV/423/14 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 29 października 2014 r.

W aspekcie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja ustaleń miejscowego planu wiązać się będzie z wydatkami dotyczącymi:

- realizacji infrastruktury kanalizacyjnej, wodociągowej, deszczowej, telekomunikacyjnej i oświetlenia ulic;
- realizacji komunikacji publicznej oraz obsługi służb interwencyjnych;
- kosztów sporządzenia planu.

Realizacja ustaleń miejscowego planu wiązać się będzie z uzyskaniem dochodów z tytułu:

- renty planistycznej;
- opłat adiacenckich;
- podatków od nowych nieruchomości;



- podatków od działalności gospodarczej;
- sprzedaży nieruchomości gminnych.

Według danych i obliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego poniesione wydatki zrównoważą się z przychodami w perspektywie 10 lat. W dalszej perspektywie czasowej wzrost przychodów z tytułu podatków przewyższy koszty utrzymania zrealizowanej infrastruktury. Największy udział w obszarach przeznaczonych pod nową zabudowę mają tereny związane z produkcją i usługami. Dla usług obowiązują najwyższe stawki podatku od gruntów i od budynków. Usługi, o których mowa przynoszą także dochód w postaci podatków od działalności gospodarczej. Ten rodzaj terenów wiąże się też z niskimi nakładami na infrastrukturę społeczną. Największym kosztem początkowym dla gminy będzie realizacja niezbędnej infrastruktury technicznej takiej jak sieci uzbrojenia dla nowych terenów. Aby zmniejszyć obciążenia finansowe związane z realizacją niezbędnych inwestycji drogi niestanowiące głównego szkieletu sieci komunikacyjnej wyznaczone zostały w planie jako wydzielone drogi wewnętrzne, których realizacja i utrzymanie nie obciążają budżetu gminy. Ponadto gmina korzystać będzie z dostępnych dotacji i funduszy unijnych.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krosno Odrzańskie uchwalonego uchwałą Nr XXXII/244/13 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 1 lutego 2013 r., zmienionego uchwałą Nr XII/93/15 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 27 października 2015 r. Plan nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krosno Odrzańskie.

Plan stanowi kompleksowy zbiór przepisów dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania i po ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego stanowił będzie akt prawa miejscowego pozwalający na rozpoczęcie procesu inwestycyjnego na w/w obszarze.

Opracowanie planu zostało zabezpieczone w budżecie Gminy Krosno Odrzańskie w kwocie 51.168,00 zł - Dział: 710, Rozdział: 71004, Paragraf: 4300.

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

ZASTĘPCA BURMISTRZA  
Grzegorz Garczyński



pod rygorem zobowiązania do...  
Z up. skarbnika

Anna Felicka

