

Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Krosna pn. „Przemysłowa III”

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). Do opracowania planu przystąpiono w związku z uchwałą Nr XVIII/291/07 Rady Miasta Krosna z dnia 30 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna pn. „Białobrzegi VI”, „Przemysłowa II”, „Przemysłowa III”.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granice opracowania objęto obszar miasta Krosna położony pomiędzy ulicami Podkarpacką, Krukierka i torami kolejowymi. Powierzchnia opracowania wynosi około 120 ha.

3. Cel sporządzenie planu.

Plan miejscowy wskazuje dla wszystkich terenów szczegółowe zasady zagospodarowania oraz ograniczenia dla zabudowy wynikające z podstawowego przeznaczenia terenów oraz obowiązujących przepisów odrębnych. Ze względu na uwarunkowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, położenie poszczególnych terenów, specyfikę terenów oraz kontekst przestrzenny plan wskazuje dla wszystkich terenów podstawowe wskaźniki i parametry urbanistyczne (wysokość zabudowy, procent powierzchni biologicznie czynnej, procent zabudowy, intensywność zabudowy) oraz dopuszczalne formy zagospodarowania przestrzennego, w tym w zakresie stosowanej architektury i dopuszczalnej zabudowy towarzyszącej. Zastosowane parametry urbanistyczne mają na celu zapewnienie ładu przestrzennego na całym terenie objętym opracowaniem oraz umożliwienie zrównoważonego rozwoju tego obszaru miasta Krosna. Wskazane przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania są zgodne z założeniami polityki przestrzennej miasta określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna. Podsumowując ustalenia planu miejscowego można stwierdzić, że:

- podstawowe przeznaczenie terenów związane jest z działalnością gospodarczą o wysokiej intensywności. Dopuszcza się tutaj realizację zarówno obiektów produkcyjnych jak i usługowych,
- jako uzupełniające przeznaczenie terenów w zagospodarowaniu tej części wskazano do zachowania istniejące enklawy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,
- zachowano dotychczasowe przeznaczenie na istniejących terenach usługowych i produkcyjnych z dopuszczeniem możliwości ich dalszego rozwoju,
- utrwalono funkcję istniejących terenów usług publicznych,
- wskazano do ochrony obszary i obiekty zabytkowe,
- zapewniono możliwość rozbudowy systemu komunikacyjnego miasta w sposób umożliwiający obsługę komunikacyjną nowych terenów inwestycyjnych oraz powiązanie lokalnego systemu komunikacyjnego z systemem komunikacyjnym miasta i zewnętrznym układem komunikacyjnym,

- ustalono ściśle zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

Obszar planu nie jest objęty granicami obowiązujących w mieście Krosno planów miejscowych.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Przeważającą część opracowania zajmują tereny przemysłowe, usługowe oraz składowo - magazynowe. Pomiędzy tymi terenami znajdują się enklawy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Krosna.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krosna zostało zatwierdzone uchwałą Nr LXXXV/708/16 Rady Miasta Krosna z dnia 28 października 2016 r.

Obszar objęty planem położony w zasięgu następujących stref wskazanych w ustaleniach studium:

Obszar intensywnej zabudowy jednorodzinnej i usług (M3)

Obszar obejmuje część miasta charakteryzującą się przede wszystkim przewagą jednorodzinnej intensywnie zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej na prywatnych działkach oraz nowe tereny przeznaczone pod tę funkcję. Cechą charakterystyczną jest również znaczny udział w zagospodarowaniu obszaru usług i drobnej produkcji.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- wbudowane usługi towarzyszące, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, apteki, usługi opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, wynajmu, działalności weterynaryjnej, drobnych usług rzemieślniczych takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- wolnostojące usługi komercyjne lub publiczne: w szczególności: usługi handlu detalicznego, obiekty administracyjno-biurowe, usługi oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, hoteli i gastronomii, turystyki, działalności weterynaryjnej, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi napraw sprzętu codziennego użytku,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (budynki mieszkaniowe wielorodzinne maksymalnie do 6 lokali mieszkalnych).

Obszar rozwoju aktywności gospodarczej związanej z magazynami, logistyką, usługami, usługami wystawienniczymi i inkubatorami technologii oraz produkcji opartej na wysokich technologiach (U2)

Podstawowym kierunkiem zagospodarowania tego obszaru jest tworzenie warunków dla rozwoju komercyjnych form gospodarki z zakresu usług, logistyki i magazynowaniem towarów. W granicach obszaru szczególny nacisk należy położyć na tworzenie parków technologicznych opartych na współczesnych technologiach. W sytuacjach

uzasadnionych potrzebami inwestycyjnymi miasta dopuszcza się realizację technologii obejmujących działalność produkcyjną. W obszarze dopuszcza się również realizację funkcji wystawienniczych.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- intensywna zabudowa o funkcji usługowej, w tym centra konferencyjno - wystawiennicze, centra logistyczne, wielofunkcyjne centra ponadlokalne.

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- zabudowa produkcyjna z zakresu produkcji opartej na wysokich technologiach.

Obszar rozwoju aktywności gospodarczej związanej z produkcją, składami, magazynami i usługami (U3)

Obszar obejmuje zwarte strefy zabudowy związane z przemysłem. Obszar obejmuje tereny istniejących dzielnic przemysłowych miasta oraz nowe tereny wskazane do rozwoju działalności gospodarczej ze szczególnym naciskiem na rozwój zabudowy przemysłowej.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- produkcja i usługi w szczególności: przetwórstwo rolno - spożywcze, konfekcjonowanie, parki przemysłowe, handel hurtowy i ekspozycyjny, składy, magazyny, bazy, budownictwo, usługi handlu detalicznego, usługi transportu, usługi obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, stacje paliw wraz z zapleczem, biura, administracja, banki, pośrednictwo finansowe, centra usługowo - handlowe, usługi hotelowe, gastronomia, centra konferencyjne, centra wystawiennicze, Miejsca Obsługi Podróżnych - MOP;
- handel paliwami i gazem płynnym, usługi dla potrzeb motoryzacji;
- w granicach obszarów górniczych zachowanie oraz dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów, urządzeń i infrastruktury technologicznej kopalni.

Obszary koncentracji usług publicznych (UP)

Obszar obejmuje rejony koncentracji usług publicznych typu: służba zdrowia, opieka społeczna, oświata i wychowanie, kultura, administracja, sport. Lokalizacja i wybór profilu usług wymaga rozpatrywania w trzech aspektach:

- usług o charakterze podstawowym, gdzie kryterium lokalizacji oprócz standardów obsługi winna być racjonalna dostępność placówki - obiektu. Planowanie lokalizacji tego rodzaju usług jest jednoznacznie związane z powstawaniem kompleksów nowej zabudowy mieszkaniowej i jej intensywności (nowe osiedla bądź dogęszczanie istniejących). Sprecyzowanie zasad lokalizacji terenów usług publicznych oraz ich profilu następować będzie w toku sporządzania planów miejscowych. Tereny o istniejącym zagospodarowaniu zgodnym z funkcją obszaru wskazuje się do zachowania lub zmiany profilu usług według potrzeb miasta,
- usług o charakterze ponadpodstawowym, gdzie podstawowym kryterium jest standard obsługi i liczba potencjalnych użytkowników. Sprecyzowanie ich lokalizacji nastąpić powinno w toku sporządzania planów miejscowych,
- rezygnacji z urządzania wybranych terenów w kierunku usług publicznych i zmianę na obszar U1 w przypadku braku celowości realizacji usług publicznych (brak zapotrzebowania miasta na usługi tego typu).

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- usługi publiczne, a w szczególności: obiekty administracyjno-biurowe, oświaty, nauki, edukacji, ochrony zdrowia, usługi opieki społecznej, sportu (w szczególności: stadiony, boiska, hale sportowe, sale wielofunkcyjne, baseny) i rekreacji, kultury (w szczególności: biblioteki, pracownie artystyczne, domy kultury, świetlice, muzea,

sale wystawowe, izby pamięci) oraz kultu religijnego (kościół, obiekty administracyjne związane z pracą duszpasterską, obiekty zbiorowego zamieszkania związane z pracą duszpasterską, plebanie, klasztory).

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenu:

- usługi komercyjne z wykluczeniem usług handlu paliwami i gazem płynnym oraz usług dla potrzeb motoryzacji,
- place lub inne miejsca przestrzeni publicznych między innymi dla organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych i społecznych,
- zespoły usługowo - handlowe, z wbudowaną funkcją mieszkaniową w formie lokali mieszkaniowych przeznaczonych na potrzeby mieszkaniowe pracowników obiektów usługowych lub potrzeb wspólnoty samorządowej.

Obszar infrastruktury technicznej (I)

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- 1.I - bazy i obiekty administracyjne gospodarki komunalnej,
- 2.I - obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury ciepłowniczej, ciepłownia miejska,
- 3.I - obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej – Główne Punkty Zasilania,
- 4.I - obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury gazowej – stacje redukcyjno – pomiarowe,
- 5.I - obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury kanalizacyjnej – oczyszczalnia ścieków,
- 6.I - obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury składowania, usuwania i unieszkodliwiania odpadów - składowisko odpadów, instalacje unieszkodliwiania odpadów,
- 7.I - obiekty, sieci i urządzenia komunikacji lotniczej – lotnisko w Krośnie,
- 8.I - obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury parkingu dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne.

Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- dopuszczenie lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń niezbędnych do realizacji i funkcjonowania obszaru.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2).

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych w granicach planu i na terenach przylegających do granic planu oraz dróg wewnętrznych. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie wprowadzono ustalenia w zakresie ograniczeń w lokalizacji urządzeń reklamowych i zasad realizacji ogrodzeń. Określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3).

Cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 432 „Dolina rzeki Wisłok”.

W obszarze planu nie występują gleby wymagające uzyskania na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909), zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze. Grunty zalegające w obszarze planu nie są wykorzystywane do produkcji rolniczej.

W projekcie planu wprowadzono szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy odrębne. Ustalenia te obejmują:

- nakaz stosowania w ogrzewaniu pomieszczeń technologii proekologicznych nie powodujących ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- nakaz zamknięcia oddziaływania na środowisko przekraczającego dopuszczalne wielkości poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, na terenie działki budowlanej na jakiej jest wytwarzane, za wyjątkiem sieci i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej,
- dopuszczenie lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz na terenach niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania lokalnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich, w tym sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
- zakaz podnoszenia rzędnej terenu w wyznaczonym obszarze ograniczonej wysokości zabudowy obowiązuje.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4):

Obiekty podlegające ochronie ze względu na wartości zabytkowe i kulturowe to obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków. Wpisem do rejestru zabytków objęty jest budynek dworca kolejowego z 1884 r. (nr. rejestru A-75/2003). Natomiast wpisem do gminnej ewidencji zabytków objęte są:

- budynek kolejowy murowany położony przy ulicy Kolejowej,
- kaplica Emaus murowana z 1775-1799 przy ulicy Kletówki 23,
- dom drewniany z 1920-1929 przy ulicy Kletówki 33,
- dom drewniany z 1920-1929 przy ulicy Kletówki 37,
- dom drewniany z 1920-1939 przy ulicy Kletówki 41,
- dom drewniany/murowany z 1900-1925 przy ulicy Kletówki 50,
- dom murowany z 1920-1929 przy ulicy Kletówki 54,
- dom drewniany/murowany z 1920-1929 przy ulicy Kletówki 58,
- dom drewniany/murowany z 1920-1929 przy ulicy Kletówki 60,
- dom murowany z 1900-1925 przy ulicy Kletówki 62,
- dom drewniany z 1900-1910 przy ulicy Kletówki 64,
- dom murowany z 1920-1929 przy ulicy Kletówki 66,
- dom murowany z 1920-1929 przy ulicy Kletówki 68,
- dom murowany z 1920-1929 przy ulicy K. Pużaka 53 (dz. ewid. 99/5).

Dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków w planie ustalono nakaz bezwzględnej ochrony, w tym w zakresie zachowania bryły budynku, wystroju elewacji oraz detalu architektonicznego. Ustalenia dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obejmują:

- nakaz utrzymania historycznych gabarytów, spadków dachu, historycznej kompozycji elewacji i materiałów elewacyjnych oraz pokryć dachowych,
- nakaz utrzymania skali i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz ich rozmieszczenia,
- zakaz zmiany wyglądu zewnętrznego, w sposób niezgodny ze stylem obiektu poprzez przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, czy ocieplanie budynków od zewnątrz,
- zakaz lokalizowania od strony dróg publicznych elementów dekomponujących elewacje, jak: instalacje, rury gazowe, urządzenia klimatyzacyjne (przy dopuszczeniu wszelkich koniecznych elementów instalacji, jak: skrzynki gazowe i elektryczne, klimatyzatorów, pod warunkiem scalenia kolorystycznego z fasadą i lokalizacji w sposób nienaruszający układu kompozycyjnego i detalu architektonicznego),
- w przypadkach uzasadnionych stanem technicznym obiektów dopuszczenie ich rozbioru.

Dodatkowo w planie wprowadzono nakaz stosowania spójnej formy architektonicznej, obejmującej m.in. konstrukcję dachów, rodzaj detali architektonicznych, rodzaj stosowanych materiałów na elewacjach i dachach budynków, kolorystykę elewacji i dachów, wszystkich budynków, w tym zabudowy towarzyszącej, lokalizowanych w obrębie działki budowlanej. Ustalenie to ma na celu ograniczenie powstawania form zabudowy oddziałujących na krajobraz w sposób dysharmonizujący.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5).

Największe ograniczenia w możliwościach inwestycyjnych w obszarze planu stwarza jego położenie w zasięgu strefy ograniczenia wysokości zabudowy lotniska Krosno. Ograniczenia te wynikają wprost z dokumentacji rejestracyjnej lotniska w Krośnie. W planie reasumpcję ograniczeń związanych z funkcjonowaniem lotniska zastosowano przy ustalaniu maksymalnej wysokości obiektów w poszczególnych wydzielonych liniach rozgraniczających terenach.

Oprócz ograniczeń wysokości zabudowy w granicach planu zagrożenie dla zdrowia i bezpieczeństwa ludzi stwarzają jeszcze przebiegające przez niego napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV. Zasięg oddziaływania tych linii został wskazany w warstwie informacyjnej planu, w której wskazano zasięg stref technologicznych od tych linii. W zasięgu stref ograniczenia inwestycyjne będą realizowane na podstawie przepisów odrębnych obejmujących m.in. ograniczenie lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm.). Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6)

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z intensywną zabudową komercyjną funkcją produkcyjną i usługową, a także mieszkaniową. Zmiany w zagospodarowaniu terenów wprowadzone w projekcie planu w stosunku do obowiązującego planu uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów w obszarze planu. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości zabudowy w rejonie miasta, w którym sporządza się plan miejscowy. Ożywienie procesów urbanizacyjnych w obszarze planu wpłynie również na ożywienie gospodarcze rejonów przylegających do centrum miasta oraz wzrost liczby mieszkańców miasta. Ożywienie to będzie skutkowało wzrostem dochodów z podatków wpływających do budżetu miasta. Wzrost środków budżetowych spowodowanych rozwojem zagospodarowania w obszarze planu umożliwi zabezpieczenie środków na realizację inwestycji celu publicznego, nie tylko w jego granicach, ale również w innych dzielnicach miasta.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7).

Obszary objęte granicami planu w przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty miasta Krosno ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi. Grunty Skarbu Państwa oprócz własności związanej z drogami obejmują również część terenów o funkcji produkcyjnej. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała wykupu gruntów na cele realizacji projektowanych publicznych. Pozyskanie gruntów na ten cel obciąży budżet miasta.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek .

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8)

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9).

Struktura własności gruntów w obszarze planu oraz ograniczona jego powierzchnia powoduje, że potrzeby interesu publicznego w jego zasięgu są ograniczone. Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Zadania miasta w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia oraz sport i wypoczynek, poza funkcjonującym przy ul. Podkarpackiej 16 Zespołem Szkół Ponadgimnazjalnych Nr 1 im. J. Szczepanika, będą realizowane w obiektach położonych w innych dzielnicach miasta.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13).

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych. Nie dopuszcza się w projekcie planu realizacji rozwiązań przejściowych. Rozwiązania indywidualne dopuszczone są jedynie dla systemu zaopatrzenia w ciepło.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej poprzez dostawę wody z sieci miejskiej z ujęć wody położonych poza granicami planu. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, z wykorzystaniem miejskiej stacji uzdatniania wody. Istniejące rezerwy wody w ujęciach miejskich, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu odbywać się będzie poprzez istniejące ulice Podkarpacką (KDGP), K. Pużaka i F. Czajkowskiego (KDZ). Drogi publiczne służące bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu to drogi oznaczone symbolami KDL. Rolę wspomagającą w systemie komunikacji mają pełnić drogi wewnętrzne oraz ogólnodostępne ciągi pieszo – jezdne i piesze. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Miejsca włączenia tych dróg do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12).

Prezydent Miasta Krosna sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w zakresie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu. Prezydent umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Krosna. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało również wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Prezydent określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków.

Wnioski zgłoszone we wskazanych terminach zostały uwzględnione w sporządzonym projekcie planu w zakresie możliwym do uwzględnienia ze względu na przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy innych aktów prawa.

Po wykonaniu projektu planu miejscowego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Prezydent wystąpił do odpowiednich instytucji o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego. Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień Prezydent wyłożył projekt planu miejscowego do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu Prezydent powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Krosna. W ogłoszeniu Prezydent określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu. Wniesione uwagi w wyznaczonym terminie oraz sposób ich rozpatrzenia skutkowało koniecznością ponownienia czynności w procedurze planistycznej. Czynności obejmowały konieczność powtórzenia etapu uzgodnień i etapu ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Wpływające w kolejnych wyłożeniach uwagi, sposób ich rozpatrzenia oraz zmiana przepisów prawa spowodowały konieczność kilkukrotnego powtórzenia tych czynności (łącznie plan był wykładany do publicznego wglądu ośmiokrotnie). Prezydent w przypadku kolejnych wyłożeń projektu planu, powiadamiał społeczeństwo w sposób taki sam jak w przypadku pierwszego wyłożenia. Sposób rozpatrzenia uwag w ostatnim wyłożeniu nie powodował zmian uzasadniających ponowne powtarzanie procedury planistycznej, co umożliwiło przekazanie projektu planu Radzie Miasta Krosna celem uchwalenia.

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Miasta Krosna i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna jest prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Prezydent Miasta Krosna uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju intensywnych funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługową, w tym handlu oraz produkcyjną. Predyspozycje te wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów sąsiednich jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Uwarunkowania wynikające z istniejącego stanu zagospodarowania terenów w sąsiedztwie obszaru planu miały wpływ na przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne, w zakresie zgodnym z ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny miasta (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2).

Obszary położone w granicach planu sąsiadują z ulicami podstawowego układu komunikacyjnego miasta. Inwestycje miejskie w zakresie infrastruktury komunikacyjnej obejmowały będą przede wszystkim dostosowanie tych dróg do norm technicznych

umożliwiający ułatwienie transportu kołowego pomiędzy centrum miasta, a dzielnicami położonymi poza nim. Rozwój układu podstawowego ma umożliwić również połączenie układu wewnętrznego miasta z układem komunikacyjnym ponadlokalnym. Rozbudowa układu podstawowego ma również na celu zmniejszenie transportochłonności nowych terenów inwestycyjnych, w tym objętych granicami planu.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w mieście. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji miejskiej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3).

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania miasta w tym zakresie będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez inwestorów.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4).

Obszary położone w granicach planu stanowią część obszaru zurbanizowanego miasta. Rozwój rejonów miasta, w których położone są obszary objęte planem, był intensywny w ostatnich latach. W wyniku działań inwestycyjnych w sąsiedztwie granic planu zrealizowano liczne przedsięwzięcia mieszkaniowe i związane z działalnością gospodarczą. Realizacja ustaleń planu spowoduje tym samym uzupełnienie struktury rozwijających się terenów inwestycyjnych miasta. Przyjęte przeznaczenie terenów oraz ustalone wskaźniki i parametry urbanistyczne nawiązują do typu i intensywności zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie granic planu. Realizacja ustaleń planu nie stwarza zagrożenia wytworzenia rozproszonych układów urbanistycznych w granicach administracyjnych miasta Krosno.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).

Projekt planu jest zgodny z wykonaną „Oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna oraz wszystkich obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, która została przyjęta uchwałą Rady Miasta Krosna nr XIII/167/2011 z dnia 27 maja 2011 r. Od czasu uchwalenia Oceny aktualności dokonano znacznych zmian w Studium uwarunkowań, pomimo tego w dalszym ciągu dążeniem Gminy jest objęcie planami miejscowymi całego obszaru miasta w granicach administracyjnych.

16. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że

dochody miasta w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Powierzchnia planu i przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą obciążać szczególnie budżetu miasta. Koszty poniesione na uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie będą przekraczać zakładanych dochodów. Znaczące wpływy budżetowe w związku z rozwojem zagospodarowania na obszarze planu, będą równoważyć ponoszone przez miasto nakłady nawet w przypadku tylko częściowego zagospodarowania terenów funkcjami docelowymi przewidzianymi w planie.

III. Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- 1) Zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień.
- 2) Wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu.
- 3) Projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania.
- 4) Po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii plan został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.
- 5) Ponowiono czynności związane ze sposobem rozstrzygnięcia złożonych uwag i ponawiano te czynności (w tym wyłożenia do publicznego wglądu) aż do momentu, wyczerpania możliwości zmian projektu planu, ze względu na ustalenia studium i obowiązujących przepisów odrębnych.
- 6) Zakończenie działań proceduralnych umożliwiło przekazanie projektu planu Radzie Miasta Krosna celem uchwalenia.

2. Podstawa uchwalenia.

Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

IV. Lista nieuwzględnionych uwag.

- 1) Nieuwzględniona w części uwaga z dnia 9.03.2012 r. – BWI Technologies Sp. z o.o. Oddział w Krośnie – dotycząca sprzedaży nieruchomości.
Uzasadnienie: Sprzedaż nieruchomości nie jest przedmiotem planu.
- 2) Nieuwzględniona w części uwaga z dnia 13.03.2012 r. – BWI Technologies Sp. z o.o. Oddział w Krośnie – dotycząca sprzedaży nieruchomości.
Uzasadnienie: Sprzedaż nieruchomości nie jest przedmiotem planu.
- 3) Nieuwzględniona w części uwaga z dnia 2.08.2012 r. – Makdar S.J. – dotycząca zmiany odległości linii zabudowy na działce 157/1 z 10 m na 6 m.
Uzasadnienie: Wojewoda Podkarpacki w rozstrzygnięciu nadzorczym wskazał na konieczność wyznaczenia linii zgodnie z przepisami prawa.
- 4) Nieuwzględniona w całości uwaga z dnia 9.07.2015 r. – osoby fizycznej – dotycząca:
a) wyznaczenia linii zabudowy dla terenów kolejowych w odległości 20 m od skrajni toru
b) zmniejszenia odległości linii zabudowy od terenów kolejowych do odległości umożliwiającej realizację zabudowy na działce 32.
Uzasadnienie: Linia zabudowy w projekcie planu została wyznaczona zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z zarządcą terenów kolejowych. Linia kolejowa będzie podlegała przebudowie dlatego wyznaczenie linii

zabudowy od skrajnego toru nie jest możliwe – brak ostatecznej lokalizacji torów kolejowych w obrębie terenów kolejowych.

5) Nieuwzględniona w części uwaga z dnia 11.12.2015 r. – Polskie Koleje Państwowe S.A. – dotycząca likwidacji nieprzekraczalnej linii zabudowy w rejonie dworca kolejowego.

Uzasadnienie: Zmiana niezgodna z obowiązującymi przepisami w zakresie odległości zabudowy od terenów kolejowych.

6) Nieuwzględniona w części uwaga z dnia 7.12.2015 r. – Przedsiębiorstwo usługowo – produkcyjno – handlowe ASPOL II Andrzej Ulanowski – dotycząca przeznaczenia działek 99/90 i 99/97 na cele produkcyjne oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona w zakresie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – w planie należy ustalić jednorodne przeznaczenie podstawowe terenów, nie można mieszać funkcji produkcyjnej z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Dodatkowo zmiana jest niezgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna.

7) Nieuwzględniona w części uwaga z dnia 7.12.2015 r. – KONTAP S.A. – dotycząca przeznaczenia działek 99/78 i 99/79 na cele produkcyjne oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona w zakresie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – w planie należy ustalić jednorodne przeznaczenie podstawowe terenów, nie można mieszać funkcji produkcyjnej z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Dodatkowo zmiana jest niezgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna.

8) Nieuwzględniona w części uwaga z dnia 7.12.2015 r. – Womar Food S.A. – dotycząca przeznaczenia działek 99/73, 99/75, 99/123 i 99/124 na cele produkcyjne oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona w zakresie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – w planie należy ustalić jednorodne przeznaczenie podstawowe terenów, nie można mieszać funkcji produkcyjnej z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Dodatkowo zmiana jest niezgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna.

9) Nieuwzględniona w części uwaga z dnia 7.12.2015 r. – osoby fizycznej – dotycząca przeznaczenia działek 99/76 i 99/77 na cele produkcyjne oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona w zakresie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – w planie należy ustalić jednorodne przeznaczenie podstawowe terenów, nie można mieszać funkcji produkcyjnej z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Dodatkowo zmiana jest niezgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna.

10) Nieuwzględniona w części uwaga z dnia 7.12.2015 r. – osoby fizycznej – dotycząca przeznaczenia działek 99/85 i 99/87 na cele produkcyjne oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona w zakresie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – w planie należy ustalić jednorodne przeznaczenie

podstawowe terenów, nie można mieszać funkcji produkcyjnej z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Dodatkowo zmiana jest niezgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna.

11) Nieuwzględniona w całości uwaga z dnia 13.01.2017 r. – osoby fizycznej – dotycząca przeznaczenia działki 183 na cele mieszkaniowe.

Uzasadnienie: Przedmiotowa działka w obowiązującym studium miasta Krosna znajduje się w zasięgu terenów 2.U2 – obszar rozwoju aktywności gospodarczej. Przeznaczenie działki na cele mieszkaniowe byłoby niezgodne ze studium, powodowałoby tym samym naruszenie prawa (art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

12) Nieuwzględniona w całości uwaga z dnia 16.01.2017 r. – PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Biuro Nieruchomości i Geodezji Kolejowej Wydział Nieruchomości i Geodezji w Krakowie – dotycząca: a) wprowadzenia w ustaleniach planu obszaru ograniczonego użytkowania od linii kolejowej (ze względu na oddziaływanie akustyczne i drgania) wraz z wytyczeniem pasów zieleni ochronnej, b) wprowadzenia zakazu odprowadzania wód opadowych oraz ścieków bytowych na tereny kolejowe.

Uzasadnienie: W zakresie hałasu i drgań – zmienione przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2016 r. poz. 672, z późn. zm.) wprowadziły zasadę kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do faktycznie istniejącej zabudowy. Zmiany te spowodowały jednocześnie brak możliwości wprowadzenia tej kwalifikacji w ustaleniach planu miejscowego – tereny objęte planem zostaną zagospodarowane zgodnie z jego ustaleniami dopiero po jego uchwaleniu. Zabezpieczenie zabudowy przed hałasem i drganiami będzie odbywać się tym samym, z uwzględnieniem przepisów cytowanej ustawy oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290, z późn. zm.). W zakresie odprowadzania wód opadowych i ścieków bytowych – w projekcie planu wskazuje się szczegółowe zasady odprowadzania wód opadowych i ścieków bytowych, zgodnie z nimi nie przewiduje się odprowadzania ścieków i wód na tereny kolejowe. Całość systemu oparta jest na sieci infrastruktury technicznej miasta Krosna. Sposób kształtowania powierzchni działki, w tym w zakresie spływu wód regulują przepisy odrębne w stosunku do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

13) Nieuwzględniona w całości uwaga z dnia 30.01.2017 r. – PKP Polskie Koleje Państwowe S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Krakowie – dotycząca wykreślenia wskazanej na rysunku planu linii zabudowy w odległości 20m od terenów kolejowych (4.U,SM).

Uzasadnienie: Wyznaczona linia zabudowy jest zgodna z obowiązującymi normami dla lokalizacji zabudowy przy terenach kolejowych. Wnoszona w uwadze zasada związania obiektów położonych na terenie 4.U,SM z obsługą ruchu kolejowego nie powoduje jednak możliwości lokalizowania na nim obiektów o innych funkcjach. Obsługa pasażerów jest jedynie funkcją uzupełniającą i odbywać się będzie w istniejącym budynku dworca kolejowego, który zgodnie z ustaleniami planu zostaje zachowany. Wyznaczone linie zabudowy dotyczą lokalizacji nowych obiektów budowlanych, a w tym przypadku biorąc pod uwagę zmiany własności gruntów, które nastąpiły na przedmiotowym terenie oraz przeznaczenie terenu niezwiązane z terenami kolejowymi uniemożliwia wykreślenie wyznaczonej linii zabudowy.

14) Nieuwzględniona w części uwaga z dnia 8.06.2017 r. – osoby fizycznej – dotycząca zapisów dla terenu 11.U: a) usunięcia możliwości realizacji: usług handlu

detalicznego, zamieszkania zbiorowego, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, drobnego rzemiosła; b) ograniczenia maksymalnej wysokości zabudowy do 9 m; c) wprowadzenia zakazu realizacji działalności uciążliwej i oddziałującej negatywnie na otoczenie; d) utrzymania zakazu realizacji przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na środowisko, bez wyłączenia sieci i obiektów infrastruktury technicznej; e) wprowadzenia zakazu lokalizacji baz sprzętowych, składowisk materiałów sypkich oraz placów.

Uzasadnienie: W zakresie lit. a), b) zmiany są niezgodne ze sposobem rozstrzygnięcia uwag wniesionych w poprzednich wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu. W zakresie lit. c) w projekcie planu nie dopuszcza się oddziaływania inwestycji poza granice własności na której są realizowane. W zakresie lit. d) utrzymanie wyłączenia zostaje zachowane celem umożliwienia realizacji w przyszłości inwestycji. W zakresie lit. e) podstawowe przeznaczenie terenu pozostaje bez zmian.

15) Nieuwzględniona w całości uwaga z dnia 12.06.2017 r. – PKP Polskie Koleje Państwowe S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Krakowie – dotycząca zapisów dla terenu 4.U,SM: a) wykreślenia wskazanej na rysunku planu linii zabudowy w odległości 20m od terenów kolejowych, b) zmiany minimalnego frontu nowo wydzielanej działki na 10 m.

Uzasadnienie: Wyznaczona linia zabudowy jest zgodna z obowiązującymi normami dla lokalizacji zabudowy przy terenach kolejowych. Wnoszona w uwadze zasada związania obiektów położonych na terenie 4.U,SM z obsługą ruchu kolejowego nie powoduje jednak możliwości lokalizowania na nim obiektów o innych funkcjach. Obsługa pasażerów jest jedynie funkcją uzupełniającą i odbywać się będzie w istniejącym budynku dworca kolejowego, który zgodnie z ustaleniami planu zostaje zachowany. Wyznaczone linie zabudowy dotyczą lokalizacji nowych obiektów budowlanych, a w tym przypadku biorąc pod uwagę zmiany własności gruntów, które nastąpiły na przedmiotowym terenie oraz przeznaczenie terenu niezwiązane z terenami kolejowymi uniemożliwia wykreślenie wyznaczonej linii zabudowy.

Zmniejszenie minimalnego frontu działki do 10 m umożliwiłoby wydzielanie działek budowlanych, na których realizacja zabudowy byłaby utrudniona lub wręcz niemożliwa (ze względu na przepisy prawa).

16) Nieuwzględniona w całości uwaga z dnia 2.06.2017 r. – osoby fizycznej – dotycząca w zakresie terenu 11.U: a) zmiany przeznaczenia terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; b) nie dopuszczenia realizacji usług, a w szczególności usług o charakterze zewnętrznym; c) nie dopuszczenia możliwości sytuowania parkingów; d) ograniczenia maksymalnej wysokości zabudowy do 9 m; e) wprowadzenia obowiązku oddalenia zabudowy od istniejącego budynku na działce nr 167.

Uzasadnienie: Pozostawia się ustalone w projekcie przeznaczenie terenu. Plan dopuszcza zróżnicowane przeznaczenie, ponieważ takie też jest w sąsiedztwie. Normy dotyczące zakazu zacieniania, wymaganych odległości miejsc postojowych, a także zakazu oddziaływania na sąsiednie nieruchomości określają pozostałe przepisy.