

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU „ŁOWIŃSKIEGO” W KRAKOWIE**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łowińskiego” został po raz pierwszy wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 29 listopada do 28 grudnia 2021 r.

Termin wnoszenia uwag dotyczących wykładanego projektu planu określony w ogłoszeniu i obwieszczeniu w tej sprawie upłynął z dniem 11 stycznia 2022 r.

Prezydent Miasta Krakowa Zarządzeniem Nr 212/2022 z dnia 31 stycznia 2022 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Łowińskiego" i rozpoznania pism w zakresie niestanowiącym uwag – rozpatrzył uwagi i nie uwzględnił uwag dotyczących projektu planu zawartych w poniższym wykazie (I wyłożenie: Lp.1 – Lp. 8)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łowińskiego” został po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 14 marca do 11 kwietnia 2022 r.

Termin wnoszenia uwag dotyczących wykładanego projektu planu określony w ogłoszeniu i obwieszczeniu w tej sprawie upłynął z dniem 25 kwietnia 2022 r.

Prezydent Miasta Krakowa Zarządzeniem Nr 1296/2022 z dnia 16 maja 2022 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Łowińskiego" i rozpoznania pism w zakresie niestanowiącym uwag – rozpatrzył uwagi i nie uwzględnił uwag dotyczących projektu planu zawartych w poniższym wykazie (II wyłożenie: Lp. 9 – Lp. 11)

Niniejsze rozstrzygnięcie, zgodnie z przepisami art. 20 ust. 1 ustawy, zawiera listę wszystkich uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Krakowa w toku procedury planistycznej.

W zakresie uwag objętych załącznikiem, Rada Miasta Krakowa postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	NR UWA GI	IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwag znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (numery działek lub inne określenie terenu objętego uwagą)	PRZEZNA- CZENIE nieruchomoś ci w projekcie planu	ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI DO PROJEKTU PLANU		UZASADNIENIE STANOWISKA RADY MIASTA KRAKOWA
				DZIAŁKA (numer, obręb)		PREZYDENT MIASTA KRAKOWA	RADA MIASTA KRAKOWA	
1.	2.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
<i>Uwagi złożone w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu w okresie od 29 listopada do 28 grudnia 2021 r.</i>								
1.	4.	[...]* F.H.P. FLEKSODRUK	Niniejszym zgłaszam zastrzeżenie dotyczące poszerzenia drogi oznaczonej KDGT.2 (ul. Łowińskiego na odcinku pomiędzy ul. Ujastek a ul. Blokową) związane z przesunięciem granicy mojej działki nr 162/15 w jej głąb o około 6m wzdłuż całej jej długości. „Zabranie” tej części działki spowoduje istotne jej zwężenie a co za tym idzie znaczne ograniczenie możliwości jej zagospodarowania i użytkowania. Proszę o pozostawienie granicy mojej działki w dotychczasowym miejscu.	dz. nr 162/15	KDGT.2	<b>Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi</b>		
2.	6.	Krakowskie Przedsiębiorstwo Produkcji Materiałów Budowlanych sp. z o.o. [...]*	Niniejsze uwagi dotyczą w szczególności nieruchomości, która składa się z działki ewidencyjnej numer 74/2 obr. 9, jedn. ewid. Nowa Huta. Użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości jest wnioskodawca. Analiza wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wykazała, że powyższa nieruchomość została włączona do wyznaczonego w projekcie planu miejscowego	Dz. nr 74/2 obr.9 Nowa Huta	U.10	<b>Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt 1, 2, 3, 4, 5</b>		

		<p>obszaru oznaczonego symbolem U.10 - tereny zabudowy usługowej. Zgodnie z treścią § 19 ust. 1 projektu planu miejscowego, podstawowym przeznaczeniem powyższego terenu jest zabudowa budynkami usługowymi lub zabudowa obiektami przemysłu wysokich technologii. Ponadto wschodnia część przedmiotowej nieruchomości została objęta wyznaczoną strefą zieleni.</p> <p>Mając na uwadze projektowane przeznaczenie powyższej nieruchomości należy stwierdzić, że na działce ewidencyjnej numer 74/2 planowana jest inwestycja budowlana polegająca na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami i garażami podziemnymi. W celu realizacji przedmiotowego zamierzenia budowlanego Inwestor poniósł już dotychczas istotne koszty finansowe, a także w dniu 13 stycznia 2021 roku inwestor uzyskał ostateczną decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych. Aktualnie prowadzone są dalsze działania inwestycyjne.</p> <p>Należy zatem stwierdzić, że przewidziane w planie miejscowym przeznaczenie wyżej wskazanej nieruchomości całkowicie uniemożliwi realizację planowanej przez inwestora inwestycji budowlanej, z tego też powodu konieczne jest złożenie niniejszych uwag.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, w ramach składanych uwagi do projektu planu miejscowego, wnoszą o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dopuszczenie na terenie oznaczonej symbolem U.10 lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W związku z tym wnoszę o zmianę przeznaczenia tego obszaru poprzez przeznaczenie go pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową o symbolu MW/U lub też ewentualnie o dopuszczenie na terenie U.10 lokalizowania obok zabudowy usługowej również budynków o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej;</li> <li>2. Zmianę przebiegu linii zabudowy wyrysowanych na obszarze U.10 poprzez ich poprowadzenie wzdłuż wyznaczonych dróg publicznych zamiast ich wyznaczenia wewnątrz obszaru, tak jak ma to miejsce aktualnie;</li> <li>3. Dopuszczenie na obszarze oznaczonym symbolem U.10 lokalizacji garaży podziemnych;</li> <li>4. Przedłużenie wyznaczonej w planie miejscowym drogi o symbolu KDW.3 w kierunku południowo zachodnim, poprzez fragment terenu oznaczonego symbolem ZP.3, w celu zapewnienia dostępu do tej działki dla nieruchomości wnioskodawcy;</li> <li>5. Rezygnację z wyznaczenia we wschodniej części obszaru U.10 strefy zieleni.</li> <li>6. (...)</li> </ol> <p>Uzasadnienie</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>1. W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że aktualne ustalenia projektu planu miejscowego w ogóle nie uwzględniają planów inwestycyjnych inwestora, które polegają na realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami i garażami podziemnymi. Należy bowiem zauważyć, że w projekcie planu miejscowego nieruchomości, której dotyczą niniejsze uwagi, została włączona do terenu zabudowy usługowej, w ramach którego przewidziano możliwość realizacji jedynie zabudowy usługowej oraz zabudowy obiektami przemysłu wysokich technologii.</p> <p>W tym miejscu należy podnieść, że co prawda zgodnie z treścią art. 3 ust. 1 ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który statuuje tzw. zasadę władztwa planistycznego, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do wykonywanych samodzielnie zadań własnych gminy. Jednak wspomnianego władztwa planistycznego nie należy rozumieć jako pełnej swobody w określaniu przeznaczenia i zasad zagospodarowania poszczególnych obszarów przez gminę. W swoich działaniach gmina jest bowiem ograniczona zarówno przez normy zawarte w poszczególnych aktach administracyjnego prawa materialnego, ale również przez normy materialne zawarte w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zob. Z. Niewiadomski [w] Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Komentarz, str. 27 i n., Warszawa 2004). Zgodnie z przyjętym w tym zakresie orzecznictwem sądowo administracyjnym, mająca wyłączną kompetencję do planowania miejscowego gmina może, pod warunkiem, że działa w granicach i na podstawie prawa, samodzielnie kształtować sposób zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, jeżeli oczywiście władztwa tego nie nadużywa, (tak wyrok NSA z dnia 9 czerwca 1995 r. IV SA 346/93 ONSA 1996/3/125).</p> <p>Z powyższego wynika zatem, że gmina może wprawdzie samodzielnie kształtować politykę przestrzenną, niemniej zasady oraz tryb realizowania tej polityki nie są już od gminy zależne. Wynika to m. in. z treści przepisu art. 1 ust. 1 ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym to ustawa (a nie gmina) określa zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego oraz zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy.</p> <p>Zwrócił na to uwagę Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 21 listopada 2006 roku, sygn. akt II SA/Bk 46/06, gdzie podkreślił, że władztwo planistyczne gminy jest uprawnieniem gminy do legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Nie jest to władztwo absolutne i nieograniczone, gdyż gmina wykonując je ma obowiązek działać w granicach prawa, kierować się interesem publicznym, wyważyć interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględnić aspekt racjonalnego działania i proporcjonalność ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Wszystkie wyżej wymienione elementy winny być rozpatrywane łącznie a proporcjonalność ingerencji w sferę wykonywania poszczególnych praw własności</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>winna być oceniana poprzez pryzmat ogólnych założeń miejscowego planu, jak i poprzedzającego go studium.</p> <p>W związku z powyższym stwierdzić należy, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co do zasady nie narusza prawa własności i użytkowania wieczystego, lecz jedynie je kształtuje. Należy jednak podkreślić, że działania gminy podejmowane na podstawie legitymacji ustawowej w tym zakresie muszą być podejmowane w granicach i na podstawie prawa. Przekroczenie władztwa planistycznego przez organ gminy stanowi więc ingerencję w prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego. W takim przypadku nielegalne działanie organów planistycznych jest naruszeniem interesu prawnego jednostki mającego swoje źródło w prawie materialnym.</p> <p>Istotne jest przy tym również to, że zgodnie z treścią art. 1 ust. 2 pkt 7 w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się między innymi prawo własności (prawo użytkowania wieczystego). W tym zakresie należy powołać się na stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrażone w wyroku z dnia 15 czerwca 2012 roku, sygn. akt: II OSK 710/12, w którym Sąd stwierdził, że: „W procedurze kształtowania polityki przestrzennej interes jednostki wskazany w art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p. nie może zostać pominięty, a więc należy brać pod uwagę nie tylko walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p.) czy potrzeby interesu publicznego, ale i kwestie ochrony prawa własności. Tak też nakazuje interpretować władztwo planistyczne m.in. art. 6 u.p.z.p., który chroni interes indywidualny”.</p> <p>2. Należy przy tym podkreślić, że wyżej opisana ingerencja w prawo własności nie jest w niniejszej sprawie konieczna. Nie przemawiają za tym bowiem jakiegokolwiek okoliczności istotne z punktu widzenia ogólnospołecznego. Uzasadniając przedmiotowe stanowisko należy przede wszystkim wskazać na to, że wnioskowane w ramach niniejszych uwag przeznaczenie omawianego terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową (MW/U) pozwoli na uzupełnienie istniejącej zabudowy usługowej w rejonie ul. Makuszyńskiego. Mając przy tym na uwadze, że zgodnie z postanowieniami obowiązującego Studium w rejonie ul. Makuszyńskiego mają powstać dwa przystanki szybkiej kolei aglomeracyjnej: „Jagiły” oraz „Kocmyrzowska”, wraz z zajezdnią autobusową i parkingiem P&amp;R, dopuszczenie na omawianym terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wydaje się nie tylko zasadne, ale wręcz konieczne. Wynika to przy tym z treści samego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, w którym w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej regionu, wskazuje się m.in., co następuje:</p> <p>- „Istniejąca zabudowa usługowa w rejonie ul. Kornela Makuszyńskiego do przekształceń i uzupełnienia”; „Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych i przystanków metra”.</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>Należy zatem stwierdzić, że wprowadzenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na omawianym terenie nie spowoduje chaosu planistycznego na tym terenie, ale doprowadzi do harmonijnego współistnienia kilku funkcji, które będą się wzajemnie uzupełniać. Takie działanie zostało przy tym zalecone w treści obowiązującego Studium. Równocześnie nie sposób dopatrzeć jakichkolwiek okoliczności, które z punktu widzenia interesu ogólnospołecznego, uniemożliwiałyby uwzględnienia uwag zawartych w niniejszym piśmie.</p> <p>Brak uzasadnionego obiektywnego interesu ogólnospołecznego, który mógłby wskazywać na zasadność wprowadzenia w planie miejscowym zapisów, które są przy tym skrajnie niekorzystne dla inwestora, może stanowić w przyszłości podstawę do skutecznego zaskarżenia uchwalonego planu miejscowego do sądu administracyjnego w oparciu o przepis art. 28 ust. 1 ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Przedmiotowa ewentualność jest jednak niekorzystna nie tylko dla gminy, ale również dla inwestora, któremu zależy na sprawnym przeprowadzeniu planowanej przez nią inwestycji. W ostateczności jednak wskazana powyżej droga sądowej weryfikacji podjętej uchwały może stanowić jedyną możliwość ochrony praw reprezentowanego przez mnie podmiotu.</p> <p>3. Powyższe dotyczy również innych bardzo kontrowersyjnych zapisów zawartych w aktualnym projekcie planu miejscowego. Nie sposób bowiem uznać za zasadny i prawidłowy sposób ustalenia przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy wprowadzonych w rejonie ul. Makuszyńskiego (obszary o symbolu U.3, U.4, U.10, U.11, U.12, U/MNi.1). Określony przebieg przedmiotowych linii całkowicie wyklucza możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy usługowej i ogranicza ją wyłącznie do istniejących budynków. Należy zauważyć, że linie zabudowy zostały wprowadzone w sposób sztuczny, nie mający żadnego uzasadnienia planistycznego - linie nie tworzą pierzei wzdłuż ciągów komunikacyjnych, nie dają możliwości uporządkowania istniejącej zabudowy, a jedynie utrwalają chaotyczny charakter okolic ul. Makuszyńskiego.</p> <p>Budzi również wątpliwości wprowadzony w planie miejscowym zakaz lokalizacji garaży podziemnych na większości obszarów wyznaczonych w projekcie planu. Jest to przy tym w sprzeczności w postanowieniami obowiązującego Studium dotyczącymi zaleceń koncentracji usług i uzupełnienia zabudowy. Przedmiotowy zakaz jest przy tym całkowicie nieuzasadniony i jest sprzeczny ze stanowiskiem innych organów, które uzgadniały między innymi możliwość wydania decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych dla wyżej wskazanej już inwestycji budowlanej, w szczególności w ramach przeprowadzonego postępowania w sprawie środowiskowych uwarunkowań zgody na realizację przedsięwzięcia. W tym zakresie należy powołać się na przykład na pismo Wód Polskich z dnia 22 października 2020 roku (znak: KR.ZZŚ.2.435.207.2020.JC) stanowiące uzgodnienie, w którym organ ten nie wskazywał na jakąkolwiek konieczność</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>ograniczenia zabudowy na terenie U.10, w tym również w zakresie możliwości lokalizowania garaży podziemnych.</p> <p>Zauważenia również wymaga, że aktualne postanowienia planu miejscowego wydają się sprzeczne z głównym celem przedmiotowego planu miejscowego, którym jest stworzenie warunków formalno-prawnych dla rozwoju regionu oraz tworzenie nowych możliwości inwestycyjnych. Wynika to z tego, że co prawda w planie miejscowym wyznaczono obszerne tereny przeznaczone pod zabudowę usługową, w tym obiekty „przemysłu wysokich technologii”, jednak równocześnie wyznaczono linie zabudowy i współczynniki intensywności zabudowy, które sprawiają, że większa część obszarów usługowych została całkowicie wyłączona z jakichkolwiek możliwości inwestycyjnych.</p> <p>W ocenie wnioskodawcy nie jest niczym uzasadnione również planowane wyznaczenie strefy zieleni w granicach obszaru U.10. W tym zakresie należy przede wszystkim zauważyć, że przedmiotowe działanie stanowi próbę obejścia ustaleń Studium, w którym na tym terenie nie przewidziano lokalizowania jakichkolwiek form zieleni, czy to poprzez wyznaczenie obszaru zieleni, czy też strefy, tak jak ma to miejsce w niniejszej sprawie. Po drugie należy zauważyć, że wyznaczona strefa częściowo koliduje, a częściowo zbliża się do magistrali wodociągowej wA600. Umieszczenie zieleni wysokiej w rejonie wodociągu może stanowić zagrożenie dla jego konstrukcji.</p> <p>1. Aktualna treść projektu planu miejscowego budzi dodatkowe wątpliwości z tego powodu, że jak już zasygnalizowano powyżej, niektóre jego zapisy są sprzeczne z postanowieniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa. Jest to o tyle istotne, że zgodnie z przepisem art. 20 ust. 1 ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Przestrzeganie zgodności treści planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest jedną z podstawowych zasad sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obowiązek ten wynika wprost z art. 9 ust. 4 i art. 20 ust. 1 ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 9 ust. 1 ww. ustawy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy służy gminie do określenia kierunków jej polityki przestrzennej. Stąd też, zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy, jego postanowienia wyznaczają z zasady ogólne kierunki działalności i wskaźniki dla wydzielonych obszarów. Studium zawiera diagnozę zagospodarowania przestrzennego i określa politykę gminy w zakresie zagospodarowania przestrzennego, zwykle w dłuższym czasie. Postanowienia Studium są dla organu sporządzającego plan wiążące (art. 9 ust. 4 ustawy), co oznacza, że zapisy planu nie mogą doprowadzić do modyfikacji kierunków zagospodarowania przewidzianego w Studium lub też tego zagospodarowania wykluczyć. Na taki zakres związania</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>ustaleniami Studium przy sporządzaniu planów miejscowych zwrócono uwagę w orzecznictwie, gdzie wyraźnie podkreśla się, że plan miejscowy nie może wprowadzić zmian w zakresie kierunków zagospodarowania i zasad zagospodarowania, a jedynie doprecyzować te zasady i to w taki sposób, aby nie doprowadzić do ich zmiany lub modyfikacji (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 29 listopada 2010 roku, sygn. II SA/Kr 632/10, LEX nr 753575).</p> <p>Wskazywane sprzeczności dotyczą przede wszystkim, braku koncentracji zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych i przystanków metra, ustalenia poszczególnych wskaźników i parametrów zabudowy na zbyt niskim poziomie, co jest sprzeczne z powyższym założeniem oraz wyznaczenie na rysunku planu miejscowego linii zabudowy, które również nie będą sprzyjały koncentracji wyżej wskazanej zabudowy, a wręcz doprowadzą do zastoju inwestycyjnego na wielu obszarach, w tym na obszarze oznaczonym symbolem U.10. Przedmiotowe linie umożliwiają bowiem jedynie ewentualne zachowanie istniejącej już aktualnie zabudowy, równocześnie natomiast ograniczają, a w znacznym zakresie wręcz uniemożliwiają lokalizowanie nowej zabudowy usługowej i mieszkaniowej. Taka sytuacja jest jednoznacznie sprzeczna z kierunkami zmian w strukturze przestrzennej, które zostały określone w Studium dla jednostki nr 56 - „Dolina Dłubni”.</p> <p>Sprzeczne z postanowieniami Studium jest niewątpliwie również wyznaczenie w granicach terenu U.10, strefy zieleni, w ramach której wyłączona została możliwość lokalizowania zabudowy, która jak wynika z postanowień obowiązującego Studium, powinna być koncentrowana na omawianym terenie. Wyznaczanie przedmiotowej strefy zieleni niewątpliwie nie służy temu celowi.</p> <p>W ocenie wnioskodawcy sprzeczne z powyższymi kierunkami wyrażonymi w dokumencie Studium zmian jest również zakaz lokalizowania garaży podziemnych, co istotnie ogranicza możliwość zwiększenia intensywności zabudowy, o której mowa jest w Studium.</p> <p>2. Ponadto podniesienia wymaga, że jak już wskazano powyżej, uchwalenie planu miejscowego w obecnym jego brzmieniu nie tylko całkowicie wyłączy możliwość realizacji inwestycji budowlanej, o której mowa jest powyższej, ale również w sposób istotny ograniczy możliwość korzystania z działki ewidencyjnej numer 74/2 w dotychczasowy jej sposób i jej rozwoju poprzez niezbędną rozbudowę istniejącej zabudowy. Uchwalenie planu miejscowego w obecnej jego treści niewątpliwie będzie wiązało się zatem z koniecznością poniesienia przez Gminę Kraków znacznych kosztów finansowych. W takim przypadku użytkownik wieczysty ww. nieruchomości będzie bowiem prawnie legitymowany do kierowania względem gminy roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

			<p>dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2 i art. 37<sup>1</sup> ust. 1, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Ze względu na istotny walor inwestycyjny wyżej wskazanej nieruchomości, potencjalne odszkodowanie może zostać ustalone przez Sąd na bardzo wysokim poziomie.</p> <p>Możliwość dochodzenia odszkodowania w trybie wskazanego powyżej przepisu jest powszechnie akceptowana w orzecznictwie sądów powszechnych. W tym zakresie, mając na uwadze zaistniały w niniejszej sprawie stan faktyczny należy powołać się między innymi na wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 grudnia 2018 roku, sygn. akt: I ACa 610/17, w którym Sąd stwierdził, że „Ocena, czy nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem powinna się opierać nie tylko na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, lecz należy też uwzględniać potencjalne możliwości w tym zakresie, a więc badać nie tylko to, jak była, ale także to, jak mogła być zagospodarowana. Pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń i nie ogranicza się do sytuacji, w których właściciel (użytkownik wieczysty) podjął już konkretne działania faktyczne lub prawne, zmierzające do ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości. Na równi więc z dotychczasowym faktycznym korzystaniem z nieruchomości traktuje się sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny”.</p> <p>Podobne stanowisko prezentują obecnie sądy w apelacji krakowskiej. W wyroku z dnia 19 kwietnia 2018 roku, sygn. akt: I ACa 1592/16 Sąd Apelacyjny w Krakowie stwierdził między innymi, że: „Zgodnie z art. 36 ust. 1 u.p.z.p., jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się ust. 2, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Przedmiotowy przepis wyznacza zakres odpowiedzialności odszkodowawczej i obowiązek naprawienia szkody na skutek ustanowienia zakazów i ograniczeń. Odnosi się zarówno do dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości jak i możliwości korzystania w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. O ile przez korzystanie z nieruchomości należy rozumieć aktualne i dopuszczalne, w znaczeniu "zgodne z prawem", użytkowanie nieruchomości, to w zakresie przesłanki możliwości korzystania w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, ocena ta powinna się opierać nie tylko na uprzednim faktycznym wykorzystaniu nieruchomości, lecz należy też uwzględniać potencjalne możliwości w tym zakresie, a więc badać nie tylko to, jak była, ale także to, jak nieruchomość mogła być wówczas zagospodarowana. Pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń”.</p> <p>W sprawie istotne jest to, że okoliczności sprawy nie wskazują na to, aby organy planistyczne brały pod uwagę okoliczność powstania w związku z uchwaleniem planu miejscowego wyżej wskazanych roszczeń odszkodowawczych. Tymczasem kwestia</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--	--



			ta jest na tyle zasadnicza, że powinna być uwzględniona w ramach prowadzonej procedury.					
3.	7.	ARVEX GROBELNY Sp. z o.o.	<p>W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łowińskiego”, w paragrafie 10 (Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej), punkt 1.1) b) wskazano do oznaczenia na rysunku planu Dom z 1 ćw. XX w. znajdujący się przy ul. Kocmyrzowskiej 9. Następnie w paragrafie 10, punkt 2. 2) wskazano zasady ochrony niniejszego budynku.</p> <p>Jako firma ARVEX GROBELNY Sp. z o.o. będąca właścicielem działki znajdującej się na ul. Kocmyrzowskiej 9 oraz znajdującej się na niej nieruchomości (Dom z 1 ćw. XX) wnosimy o nieuwzględnianie jej w paragrafie 10 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łowińskiego”.</p> <p>Aktualny stan techniczny domu nie pozwala wedle naszej oceny na jego zachowanie. Budynek od około 15 lat jest pustostanem, a przez ostate 8-9 lat był zamieszkiwany przez osoby bezdomne. Dom jest stale zalewany przez dziurawe i popękane dachówki. Uszkodzona i skorodowana jest drewniana więźba dachowa, a belki stropowe i podsufitka spróchniały i zdegradowane. Posadzka na parterze to przegniłe deski. Wyraźnie zauważalne są także zawilgocenia ścian, pieśń i grzyb.</p> <p>Ze względu na stan obiektu jako firma ARVEX GROBELNY Sp. z o.o. wnioskowaliśmy dwa lata temu o wykreślenie obiektu z gminnej ewidencji zabytków najpierw u Miejskiego Konserwatora, a następnie Konserwatora Wojewódzkiego. Wniosek jednak bez dokonania wizji lokalnej został odrzucony (niewątpliwie ze względu na panującą pandemię), a stan obiektu w ciągu dwóch lat mimo dokonania stosownych zabezpieczeń uległ dalszemu pogorszeniu.</p> <p>Należy także nadmienić, że zaoferowaliśmy nieodpłatne przekazanie budynku do nowo tworzonego Parku Edukacyjnego „Branice” i skansenu. We wrześniu 2021 firma ARVEX GROBELNY Sp. z o.o. dostała jednak informację, że Rada Konsultacyjna nie wydała rekomendacji do przeniesienia wyżej wymienionego obiektu, co jednoznacznie wskazuje na jego bardzo zły stan i nieistotną dla skansenu wartość zabytkową budynku.</p> <p>W związku z powyższym firma ARVEX GROBELNY Sp. z o.o. w ciągu najbliższych tygodni planuje kolejne kroki mające na celu wykreślenie w/w budynku z gminnej ewidencji zabytków. Tym samym wedle naszej opinii bezzasadne jest uwzględnienie wspomnianego budynku w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łowińskiego”.</p>	Dz. nr 83 obr.9 Nowa Huta, ul. Kocmyrzowska 9	U.7	<b>Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi</b>		
4.	9.	[...]*	Przedmiot i zakres uwagi i propozycja zmiany do zaprezentowanego projektu: - przeznaczenie w projekcie planu, terenu działki nr 448, jako - KDL.10 Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej, zmienia w sposób diametralny i rażąco niekorzystny dla właścicieli, obecne przeznaczenie dla połowy terenu działki nr 448, która obecnie oznaczona jest w obowiązującym planie: MU.1 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Tak samo diametralna i rażąco niekorzystna zmiana planu, odnosi się do	Dz. nr 448 obr. 12 Nowa Huta	KDL.10 U.20	<b>Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi</b>		
	10.	[...]*						

		<p>drugiej połowy terenu, który jest obecnie terenem rolnym, a w projekcie oznaczony jest jako - KDL.10 Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej.</p> <p>W związku z powyższym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wnoszę o zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łowińskiego” dla działki nr 448, z projektowanego przeznaczenia - KDL.10 Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej, na przeznaczenie - MU.1 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - czyli, aby przeznaczenie terenu pozostało tak, jak jest obecnie.</li> </ul> <p><b>UZASADNIENIE</b></p> <p>Według obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą NR CIII/1384/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 2010 roku, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „GRĘBAŁOW-LUBOCZA”, obecne przeznaczenie dla połowy terenu działki nr 448, to - MU.1 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Druga połowa powierzchni działki, to tereny rolne.</p> <p>Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obecnej wersji projektu, wprowadzi dwa rodzaje negatywnych konsekwencji dla właścicieli działki objętej projektem planu.</p> <p>Pierwszą konsekwencją będzie, uniemożliwienie korzystania z nieruchomości, w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem (planowana droga publiczna przebiegająca praktycznie przez cały teren działki).</p> <p>Drugim negatywnym następstwem uchwalenia zmiany planu miejscowego, będzie rażące obniżenie wartości działki. Ustalenie lokalizacji drogi publicznej, przebiegającej przez prawie całą powierzchnię terenu działki (0,4160 ha), która obecnie przeznaczona jest w połowie pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i usługowe, a w połowie jest działką rolną, uczyni ją praktycznie bezwartościową. W tym wypadku, skutek zmiany przeznaczenia terenu, nastąpi drastyczne obniżenie jego wartości.</p> <p>Projektowana uchwała naruszy interes prawny i uprawnienie właścicieli działki. Uznać należy, że rada gminy uchwalając plan zgodnie z wyłożonym projektem, w części opisanej jako tereny KDL.10 Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej, przekroczy granice władztwa planistycznego gminy, wywodzonego z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, albowiem ingerencja w prawo własności właścicieli działki, w stopniu, w jakim ma to mieć miejsce w projektowanej uchwale, jest zbyt daleko idąca, nieuzasadniona i w istocie sprowadza się do wyręczenia gminy - kosztem właścicieli nieruchomości, w poniesieniu kosztów niezbędnych do nabycia terenu pod drogę publiczną. Tym samym rada gminy naruszy konstytucyjną zasadę proporcjonalności. W przypadku nieuwzględnienia niniejszego wniosku, wobec stwierdzenia nieuprawnionego naruszenia interesu prawnego właścicieli w odniesieniu do działki o numerze 448, dopuszczalne będzie stwierdzenie nieważności postanowień kwestionowanej uchwały przez właściwy sąd administracyjny.</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

5.	11.	[...]*	<p>W pierwszej kolejności podnoszę, iż nie można zgodzić się z kierunkiem projektowanych rozwiązań MPZP obszaru „Łowińskiego” w zakresie w jakim planowana jest zmiana przeznaczenia nieruchomości obejmujących moje działki: 135/5 oraz 135/7 (obręb 12) z określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na aktualnie proponowaną jako - tereny zabudowy usługowej (U.20). Całkowicie niezrozumiałe jest wprowadzanie do projektu MPZP nowej funkcji (usługowej) zagospodarowania obszarów zlokalizowanych w obrębie ul. Łazowej (w tym działek 135/5 oraz 135/7) w sytuacji gdy taka funkcja na danym obszarze nigdy nie była realizowana oraz z uwagi na istniejącą zabudowę jednorodzinną oraz duże rozdrobnienie działek i własności - nigdy nie powstanie. Co więcej zabudowa usługowa (inna niż uzupełniająca) nie będzie mogła być zrealizowana na tym obszarze z uwagi na fakt, iż nie wpisze się ze wskaźnikami zabudowy w istniejącą funkcję mieszkaniową. Funkcja mieszkaniowa jednorodzinna pod względem parametrów projektowych (gabaryty budynku, odległość od nieruchomości sąsiednich, procent zagospodarowania działki) znacząco odbiega od zabudowy usługowej. Realizacja założeń projektu MPZP doprowadzi więc do powstania chaosu urbanistycznego na tym obszarze, gdyż dopuszczone będzie projektowanie obiektów usługowych, które będą kolidować z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną.</p> <p>W tym zakresie wnoszę o uwzględnienie w projekcie MPZP w przypadku nieruchomości obejmującej działki o numerach ewidencyjnych 135/5 oraz 135/7 funkcji mieszkaniowej, z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę jednorodziną. Pragnę w tym miejscu zaznaczyć, iż na nieruchomościach zlokalizowanych w trójkącie ulic: Lubocka - Burzowa - Łazowa występuje jedynie zabudowa o funkcji mieszkaniowej. Całkowicie akceptowalne jest dopuszczenie na tym obszarze zabudowy o funkcji usługowej ale o charakterze uzupełniającym do istniejącej - mieszkaniowej. Takie rozwiązanie spowoduje, że istniejąca funkcja będzie zgodna z projektowaną. Naczelnym zaś celem planowania przestrzennego jest uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.).</p> <p>Pragnę również zauważyć, iż zgodnie z treścią art. 36 u.p.z.p. właściciele i użytkownicy rzeczy nieruchomości, leżących na obszarze uchwalonego lub zmienionego planu zagospodarowania przestrzennego, mają możliwość skorzystania z ochrony prawnej zagwarantowanej przez wskazaną ustawę. Mowa o przypadku, kiedy uchwalenie lub zmiana planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje, że korzystanie z tej nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Wówczas wskazanym podmiotom przysługuje prawo żądania od gminy stosownego odszkodowania. Pragnę zauważyć, iż zmiana przeznaczenia działek o numerach ewidencyjnych 135/5 oraz 135/7 z dotychczasowej funkcji mieszkaniowej (uwzględnionej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) na usługową - wpłynie znacząco na obniżenie wartości wskazanych nieruchomości. Jako właściciel przedmiotowych nieruchomości,</p>	dz. nr 135/5 i dz. nr 135/7 obr.12 Nowa Huta	U.20	<b>Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi</b>		
----	-----	--------	---	--	------	--	--	--

		<p>poniosłam znaczne koszty związane z odpowiednim dostosowaniem ich celem sprzedaży pod zabudowę mieszkaniową licząc na zachowanie istniejącego układu przestrzennego i dotychczasowych rozwiązań. Nieruchomości obejmujące w/w działki zostały wydzielone z nieruchomości siedliskowej. Zapewniony został dojazd (poprzez ustanowienie stosownej służebności) stan prawny został uregulowany poprzez odpowiednie wpisy w treści ksiąg wieczystych. Wymagało to znacznego nakładu pracy, poświęcenia dużej ilości czasu oraz nakładów finansowych. Decyzja o wykonaniu tych czynności, podyktowana była chęcią zbycia nieruchomości. Zmiana funkcji w MPZP z mieszkaniowej na usługową niweczy całą włożoną przeze mnie pracę oraz poświęcony na uregulowanie stanu prawnego nieruchomości czas.</p> <p>Na koniec pragnę również nadmienić, iż na dzień złożenia niniejszych uwag, działki 135/5 oraz 135/7 podlegają ustaleniu obowiązującego MPZP obszaru „Grębałów - Lubocza” zatwierdzonego Uchwałą nr CIII/1384/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 09.06.2010r, i znajdują się w obszarach oznaczonych na rysunku w/w planu symbolami: MN1 (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) oraz KDW1 (tereny dróg wewnętrznych).</p> <p>Od dnia uchwalenia w/w MPZP, jako właściciel wskazanych powyżej nieruchomości, nie otrzymałam żadnego zawiadomienia w zakresie rozszerzenia obszaru przemysłowego (strefy oddziaływania istniejącego zakładu przemysłowego). Tym bardziej niezrozumiałe jest dla mnie, iż projektowany MPZP dopuszcza rozszerzenie obszaru oddziaływania tego zakładu na obszar moich działek. Wynika to zarówno z opinii Małopolskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej jak i Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Krakowie, którzy zgodnie wskazują, iż w projekcie MPZP tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdują się w strefie zagrożenia stanów awaryjnych z amoniakiem. W mojej ocenie, od 2010 roku tzn. od daty uchwalenia dotychczasowego MPZP obszaru „Grębałów - Lubocza” nie zaszły na tym terenie zmiany, uzasadniające tak daleko posunięte modyfikacje w zakresie zmiany funkcji z mieszkaniowej na usługową. Nie były prowadzone żadne konsultacje z mieszkańcami, nie mieliśmy (jako właściciele nieruchomości zlokalizowanych na tym obszarze) możliwości zgłosić stosownych zastrzeżeń. Nie sposób również pominąć faktu, iż oprócz planowanej zabudowy, na wskazanym obszarze istnieje już od dawna zabudowa jednorodzinna. Dlaczego więc ograniczenia co do funkcji mieszkaniowej pojawiają się dopiero na tym etapie prac projektowych, skoro nie było ich w przeszłości?!</p> <p>Zwracam również uwagę iż moja nieruchomość leży w bezpośrednim sąsiedztwie działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi, co powoduje, że ewentualna strefa zagrożenia stanów awaryjnych obejmuje nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi. Powstaje więc pytanie co takiego zmieniło się, że strefa zagrożenia uległa zwiększeniu i dlaczego nie zostałam o tym poinformowana.</p> <p>Reasumując należy stwierdzić, że na nieruchomości stanowiącej moją własność nie ma możliwości zrealizowania zabudowy usługowej, z uwagi na jej powierzchnię, dojazd, bezpośrednie</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

			sąsiedztwo z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, co powoduje iż staje się bezwartościowa. Mając na uwadze powyższe, wnoszę o uwzględnienie zgłoszonej przeze mnie uwagi oraz w zakresie projektu MPZP objęcie nieruchomości (tj. działek 135/5 oraz 135/7) jako przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową. Takie rozwiązanie pozwoli na zachowanie ładu przestrzennego na wskazanym obszarze, gdyż planowana zabudowa nie będzie kolidowała z istniejącą.					
6.	14.	[...]*	Chciałem poinformować, że na wyżej wymienionych działkach jest projektowany budynek usługowy, są projektowane podłączenia wody, kanalizacji, gazu, prądu. Jest wykonany zjazd z ul. Lubockiej do działek 7,8 i 449. Wnoszę o 1) (...) 2) i zmniejszenia powierzchni terenu zabieranego przez Państwa pod planowaną drogę KDL.10.  <i>Uwaga zawiera załączniki, w tym załącznik graficzny</i>	dz. nr 7, dz. nr 8, dz. nr 449 obr. 12 Nowa Huta	<b>KDL.10</b>	<b>Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt 2</b>		
	15.	[...]*						
7.	16.	[...]*	Wnoszę uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Łowińskiego” w zakresie przeznaczenia terenu i rewitalizacji terenów przemysłowych i dawnych obszarów kolei, w bliskim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z treścią planu podstawowym przeznaczeniem terenu oznaczonego symbolem KK.3 - tereny kolei, mają być tereny komunikacji i infrastruktury kolejowej. Jednakże ze względu na liczną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, wnoszę o wydzielenie z tego obszaru terenu zieleni urządzonej - pasa zieleni, który umożliwiłby stworzenie ciągu, jako łącznika istniejącej zabudowy mieszkaniowej, oddzielonej strefą przemysłową, z miastem. Tak zaproponowany pas zieleni z ciągiem rekreacyjnym byłby świetnym połączeniem komunikacyjnym. Mógłby powiązać zespół zabudowy mieszkaniowej i ogródków działkowych, które zostaną odcięte poprzez trasę szybkiego ruchu S7 z parkiem miejskim Plany Bieńczyckie. Dodatkowo wnoszę o wprowadzenie miejsca na punkt obsługi komunikacyjnej kołowej takiego założenia parkowego. Wskazane miejsce niekolidujące z obecnymi funkcjami. Jako podstawowe założenie, miałyby to być miejsce obsługi parkingowej z kilkoma stanowiskami postojowymi, w tym dla osób niepełnosprawnych, a także miejsce dojazdu dla służb porządkowych - np. Zarządu Zieleni Miejskiej, MPO etc. Wnioskowaną uwagę do projektu planu obszaru „Łowińskiego” przedstawiam w załączniku graficznym do tego pisma.  <i>Uwaga zawiera załącznik graficzny.</i>	KK.3		<b>Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi</b>		
8.	18	[...]*	W związku z prowadzonym przeze mnie postępowaniem mającym na celu uzyskanie Pozwolenia na Budowę trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych, zlokalizowanych na dz. 219/1 obr. 2 Nowa Huta, przy ul. Zesławickiej w Krakowie, w ramach którego to postępowania uzyskano:	dz. nr 219/1 obr.2 Nowa Huta		<b>Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi</b>		

		<p>-wnioskiem z dnia 17.11.2017r.: Decyzję nr AU-2/6730.2/639/2019 o ustaleniu Warunków Zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych z wbudowanymi garażami oraz wewnętrzną drogą dojazdową i infrastrukturą techniczną na działkach nr 219/1 (..)” wydaną przez Prezydent miasta Krakowa w dniu 17.07.2019r. Załącznik 1;</p> <p>-wnioskiem z dnia 11.05.2021r.: Pozwolenie wodnoprawne KR.ZUZ.2.4210.366.2021.IE na lokalizowanie na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Dłubnia nowych obiektów budowlanych na działce 219/1, obręb 0002 Nowa Huta, gm. Kraków oraz budowy niezbędnej infrastruktury technicznej i utwardzenia terenu (..)” wydaną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w dniu 19.08.2021r. Załącznik 2;</p> <p>-wnioskiem z dnia 26.08.2021r.: Decyzję KR.RPP.4271.78.2021.MC o zwolnieniu z zakazu wynikającego z art. 77 ust. 1 pkt 3 lit. A ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo Wodne, w zakresie gromadzenia ścieków, w związku z budową trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych (..) przy ul. Zesławickiej w Krakowie, na terenie działki 219/1 w obrębie ewidencyjnym 2 Nowa Huta wydaną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w dniu 12.10.2021r. Załącznik 3;</p> <p>-wnioskiem z dnia 01.04.2021r.: Odpowiedź O.KR.Z-3.4350.11.15.2019.MD.4 o zapewnieniu że obsługa komunikacyjna przedmiotowych budynków mieszkalnych projektowanych na działce nr 219/1 obr. 2 Nowa Huta będzie zapewniona poprzez istniejący zjazd z ul. Zesławickiej (dz. nr 294/1 obr. 2 Nowa Huta). Po wybudowaniu trasy S7 obsługa komunikacyjna działki nr 219/1 obr. 2 Nowa Huta będzie zapewniona poprzez nowoprojektowany zjazd indywidualny realizowany w ramach inwestycji drogowej, budowy trasy S7. Wydaną przez GDDKiA oddział w Krakowie w dniu 07.04.2021r. Załącznik 4;</p> <p>-wnioskiem z dnia 03.09.2020r.: Uzgodnienie RW.460.5.426.2020 o możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego zmianą zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego (..) dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych z wbudowanymi garażami oraz wewnętrzną drogą dojazdową oraz infrastrukturą techniczną na dz. nr 219/1 obr. 2 Nowa Huta w Krakowie przy ulicy Zesławickiej w Krakowie.” Wydaną przez Zarząd Dróg Miasta Krakowa w dniu 25.10.2020r. Załącznik 5;</p> <p>-wnioskiem z dnia 01.03.2019r.: Warunki Przyłączenia WP/019235/2019/009R02 zapewniające przyłączenie do sieci TAURON Dystrybucja SA i dostawę energii elektrycznej o mocy przyłączeniowej dla 5 domów jednorodzinnych zlokalizowanych na działce nr 219/1 przy ul. Zesławickiej w Krakowie wydaną przez Tauron Dystrybucja w dniu 29.03.2019r. oraz na tej</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>podstawie zawartą w dniu 24.04.2019r. umowę o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej. Załącznik 6;</p> <p>-wnioskiem z dnia 27.11.2020r.: dla toczącego się postępowania o stwierdzenie nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie w sprawie służebności gruntowej przejazdu i przechodu w nieruchomości oznaczonej jako działka nr 218/1 obr. 2 Nowa Huta, złożonym do Sądu Rejonowego dla Krakowa Nowej Huty Wydział I Cywilny w Krakowie.</p> <p>-wnioskiem z dnia 27.05.2011r.: Warunków Przyłączenia IPT/II-O/17622/2011 w sprawie wydania informacji technicznej o możliwości doprowadzenia wody i odprowadzenia ścieków dla zabudowy jednorodzinnej (trzy budynki jednorodzinne), projektowanej na działce 219/1 (obr. 2 Nowa Huta) przy ul. Zesławickiej w Krakowie. Wydanych przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w dniu 29.06.2011r. Załącznik 7;</p> <p>-wnioskiem z dnia 12.03.2020r.: Orzeczenie GD-19.6125.4.30.2020 oraz GD-19.6125.4.31.2020 o wyłączeniu z produkcji rolnej gruntu stanowiącego użytek rolny części działki nr 219/1 obr. 2 Nowa Huta przeznaczonej pod budowę łącznie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną, wydaną przez Prezydent Miasta Krakowa w dniu 19.03.2020r., Załącznik 8, Załącznik 9;</p> <p>-kompletny, pełno branżowy projekt budowlany zawierający opracowanie części Architektonicznej sporządzone przez mgr inż. arch. Magdalena Budzoń, Konstrukcyjnej mgr inż. Marcin Jasiówka, Elektrycznej mgr inż. Tomasz Witusik oraz Sanitarnej mgr inż. Marta Trybuła. Ponadto Opinię Geotechniczną mgr inż. Dominik Pura oraz Mapę do celów projektowych mgr inż. Tomasz Wardęga.</p> <p>Pragnę zwrócić się z wnioskiem o zmianę przeznaczenia dla działki nr 219/1 obr. 2 Nowa Huta z Rolnego (R.1) jak w wyłożonym do wglądu projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego pn. „Łowińskiego”, na przeznaczenie dopuszczające zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zgodnie z wydanymi na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Krakowa w dniu 17.07.2019r. Warunkami Zabudowy oraz pozostałymi pozwoleniami, uzgodnieniami, warunkami oraz szeregiem pozytywnych odpowiedzi, uzyskanych w toczącym się postępowaniu o wydanie Pozwolenia na Budowę dla inwestycji zlokalizowanej na przedmiotowej działce, które to postępowanie zostało formalnie zainicjowane w dniu 29.06.2011r. uzyskaniem warunków przyłączeniowych, na długo przed podjęciem prac nad przedmiotowym planem.</p> <p>Ponadto, pragnę dodać iż w mojej ocenie błędnie dokonano naniesienia linii odsunięcia kolejno 10 i 20m od obszaru kolejowego, które w przypadku działki 219/1 liczone są od jej granicy przylegającej do działki kolejowej w którym to pasie przebiega nasyp drogowy, pas jezdni ul. Zesławicka, a następnie nasyp kolejowy na którym przebiegają tory, tworząc wyżej wymienioną strefę kuriozalnie szeroką w stosunku do pozostałego obszaru Planu w tym zakresie. W pozostałych przypadkach</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>rzeczony linie mierzone są praktycznie od linii przebiegu torów kolejowych.</p> <p>Tytułem zakończenia pragnę jedynie nadmienić iż w nawiązaniu do powyższego, oraz wprowadzonego uchwałą Rady Miasta nr LXVI/1901/21 z dnia 22.09.2021r. Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa - etap B, podetap B13” zakładającego dla przedmiotowej działki nr 219/1 obr. 2 Nowa Huta przeznaczenie Rolne, podjąłem kroki prawne w celu uzyskania odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości działki. Jednocześnie zauważyć należy iż Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa wprowadzony uchwałą Rady Miasta Krakowa nr VII/58/94 z dnia 16.11.1994r, dopuszcza na części przedmiotowej działki nr 219/1 zabudowę. Z uwagi na ten fakt oraz aktualne względem Miejscowego Planu Ogólnego z dnia 16.11.1994r., na którego to podstawie sporządzono Studium, a następnie Miejscowy Plan „Łowińskiego”, kierunki rozwoju miasta, ponownie wnoszę o przeznaczenie działki nr 219/1 obr. 2 Nowa Huta na dopuszczające zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p> <p><i>Uwaga zawiera załącznik.</i></p>				
<i>Uwagi złożone w trakcie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu w okresie od 14 marca do 11 kwietnia 2022 r.</i>							
9.	1.	PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.	<p>W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łowińskiego” w Krakowie oraz w odniesieniu do uwag przekazanych do projektu planu przy piśmie PKP Polskich Linii Kolejowych S.A. z dnia 12.10.2020 r. znak: IGK15c-505-107.6/2020, dziękujemy za uwzględnienie uwag wskazanych w piśmie. Równocześnie, zwracamy uwagę na konieczność wprowadzenia dalszych zmiany na rysunku planu, tj. wnosimy o wyznaczenie dla terenów zabudowy usługowej (U) nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony terenu kolejowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Linie te nie zostały wyznaczone dla wszystkich terenów oznaczonych symbolem U, w związku z czym wnosimy o wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony terenu kolejowego dla terenów oznaczonych symbolami: U.2, U.5, U.13, U.14, U.22, U.23.</p> <p>Zagospodarowanie terenów sąsiadujących z liniami kolejowymi oraz wszelkie zamierzenia inwestycyjne planowane do realizacji w ich sąsiedztwie winny być zgodne z przepisami odrębnymi w tym z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie, ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12</p>		U.2, U.5, U.13, U.14, U.22, U.23	<b>Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi</b>	



			kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki.					
10.	3.	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe K.F.S sp. z o.o.	<p>Składa niżej rozpisane uwagi do wyłożonego ww. projektu planu oraz wnoszę o ich uwzględnienie przy przyjęciu ostatecznego projektu podlegającego uchwaleniu przez Radę Miasta Krakowa.</p> <p>1. Wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu o symbolu U.4:</p> <p><u>Projekt planu:</u> zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w §19 ust. 4 pkt 4 części opisowej - dla nieruchomości stanowiącej własność wnioskodawcy (działki wskazane powyżej w obszarze terenu oznaczonego symbolem U.4) wskaźnik intensywności zabudowy został określony na poziomie: 0,1-0,9.</p> <p><u>Wniosek o zmianę:</u> wnioskodawca wnosi o zmianę projektu w powyższym zakresie i przyjęcie dla terenu stanowiącego własność jego nieruchomości (działki wskazane powyżej) parametru intensywności zabudowy na poziomie 0,1-1,2.</p> <p><i>Uwaga zawiera uzasadnienie</i></p> <p>2. Wysokość zabudowy dla terenu o symbolu U.4:</p> <p><u>Projekt planu:</u> zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w §19 ust. 4 pkt 4 części opisowej – dla nieruchomości stanowiącej własność wnioskodawcy (działki wskazane powyżej w obszarze terenu oznaczonego symbolem U.4) wysokość zabudowy ograniczono do 16 m.</p> <p><u>Wniosek o zmianę :</u> wnioskodawca wnosi o zmianę projektu w powyższym zakresie i przyjęcie dla terenu stanowiącego własność jego nieruchomości (działki wskazane powyżej) wysokość zabudowy do wysokości 20 m.</p> <p><i>Uwaga zawiera uzasadnienie</i></p> <p>3. Nieprzekraczalna linia zabudowy</p> <p><u>Projekt planu:</u> zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (załącznik graficzny) - dla nieruchomości stanowiącej własność wnioskodawcy (działki wskazane powyżej w obszarze terenu oznaczonego symbolem U.4) linia nieprzekraczalnej zabudowy oznaczona została w obrysie istniejących zabudowań.</p> <p><u>wniosek o zmianę :</u> wnioskodawca wnosi o zmianę projektu w powyższym zakresie i przyjęcie dla terenu stanowiącego własność jego nieruchomości (działki wskazane powyżej) nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż drogi publicznej ul. Kocmyrzowskiej na całej długości działek nr 48/9, 48/10, 48/11 (zgodnie z załącznikiem do niniejszych uwag).</p> <p><i>Uwaga zawiera uzasadnienie</i></p> <p>4. Zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru</p> <p><u>Projekt planu:</u> zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w §13 ust. 1 pkt 8 i 9 części opisowej – dla nieruchomości stanowiącej własność wnioskodawcy (działki wskazane powyżej w obszarze terenu oznaczonego symbolem U.4) ustanowiono generalny zakaz</p>	dz. nr 48/9, 48/10, 48/11 obr. 9 Nowa Huta	U.4	<b>Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi</b>		

			<p>lokalizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem instalacji, o których mowa pkt. 9;</p> <p><u>Wniosek o zmianę</u> : wnioskodawca wnosi o zmianę projektu w powyższym zakresie i przyjęcie dla terenu stanowiącego własność jego nieruchomości (działki wskazane powyżej) możliwości lokalizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru do maksymalnej wysokości, jak dla wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy (20 m.) powiększoną o 5m - to jest do maksymalnej wysokości 25 m.</p> <p><i>Uwaga zawiera uzasadnienie</i></p> <p>5. zakaz lokalizacji usług podlegających ochronie akustycznej.</p> <p>Projekt planu: zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w §19 ust. 2 części opisowej - dla nieruchomości stanowiącej własność wnioskodawcy (działki wskazane powyżej w obszarze terenu oznaczonego symbolem U.4) ustanowiono zakaz lokalizacji usług podlegających ochronie akustycznej.</p> <p>Wniosek o zmianę : wnioskodawca wnosi o zmianę projektu planu w powyższym zakresie i zniesienie wyżej wskazanego zakazu w całości dla stanowiącej własność jego nieruchomości.</p> <p><i>Uwaga zawiera uzasadnienie</i></p> <p><i>Uwaga zawiera załączniki.</i></p>				
11.	4.	<p>Krakowskie Przedsiębiorstwo Produkcji Materiałów Budowlanych sp. z o.o. [...]*</p>	<p>(...)</p> <p>Mając na uwadze projektowane przeznaczenie powyższej nieruchomości należy stwierdzić, że na działce ewidencyjnej numer 74/2 planowana jest inwestycja budowlana polegająca na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami i garażami podziemnymi. W celu realizacji przedmiotowego zamierzenia budowlanego inwestor poniósł już dotychczas istotne koszty finansowe, a także w dniu 13 stycznia 2021 roku inwestor uzyskał ostateczną decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych. Aktualnie prowadzone są dalsze działania inwestycyjne. Należy zatem stwierdzić, że przewidziane w planie miejscowym przeznaczenie wyżej wskazanej nieruchomości całkowicie uniemożliwi realizację planowanej przez inwestora inwestycji budowlanej, z tego też powodu konieczne jest złożenie niniejszych uwag.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, w ramach składanych uwagi do projektu planu miejscowego, ponownie wnoszę o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dopuszczenie na terenie oznaczonej symbolem U.10 lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W związku z tym wnoszę o zmianę przeznaczenia tego obszaru poprzez przeznaczenie go pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową o symbolu MW/U lub też ewentualnie o dopuszczenie na terenie U.10 lokalizowania obok zabudowy usługowej również budynków o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej;</li> <li>2. Zmianę przebiegu linii zabudowy wyrysowanych na obszarze U.10 poprzez ich poprowadzenie wzdłuż wyznaczonych dróg publicznych zamiast ich wyznaczenia wewnątrz obszaru, tak jak ma to miejsce aktualnie;</li> </ol>	<p>dz. nr 74/2 obr. 9 Nowa Huta</p>	<p>U.10</p>	<p><b>Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7</b></p>	

		<p>3. Dopuszczenie na obszarze oznaczonym symbolem U.10 lokalizacji garaży podziemnych;</p> <p>4. Przedłużenie wyznaczonej w planie miejscowym drogi o symbolu KDW.3 w kierunku południowo-zachodnim, poprzez fragment terenu oznaczonego symbolem ZP.3, w celu zapewnienia dostępu do tej działki dla nieruchomości wnioskodawcy;</p> <p>5. Rezygnację z wyznaczania we wschodniej części obszaru U.10 strefy zieleni.</p> <p>Dodatkowo na obecnym etapie procedury wnoszę o:</p> <p>6. Korektę minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla terenu U.10 z wielkości 0,1 na 0,05 (§19 ust. 4 pkt 10 lit. b mpzp), ze względu na to, że nie ma możliwości spełnienia ustalonego współczynnika 0,1 na działce nr 74/2 obr. NH-9 Nowa Huta. W wyniku wprowadzenia nieprzekraczalnych linii zabudowy, które znacznie ograniczają możliwość zagospodarowania tej działki, współczynnik 0,1 nie jest możliwy do osiągnięcia;</p> <p>7. zmianę definicji wysokości budynków (§4 ust. 1 pkt 17 mpzp) poprzez jej odniesienie do projektowanego poziomu terenu. Dotychczasowa definicja określa pomiar wysokości od poziomu terenu istniejącego, co nie uwzględnia wysokiego poziomu wód gruntowych. Taka zmiana pozwoli na podwyższenie bezpieczeństwa powodziowego budynków, oraz na bardziej harmonijne kształtowanie inwestycji na terenach, na których korekta poziomu terenu jest uwarunkowana zagrożeniem powodzią.</p> <p>8. (...)</p> <p><i>Uwaga zawiera uzasadnienie.</i></p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

\* wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Agata Walczak – Główny Specjalista w Wydziale Planowania Przestrzennego UMK

**Wyjaśnienia uzupełniające:**

*Ilekoć w treści niniejszego załącznika jest mowa o:*

- Studium - należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
- planie - należy przez to rozumieć sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łowińskiego”,
- ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503.).