

(...)*

(...)*

Kraków, dnia 03 października 2016 r.

Do
Bogusław Kośmider
Przewodniczący Rady Miasta Krakowa
Plac Wszystkich Świętych 3-4
31- 004 Kraków

URZĄD MIASTA KRAKOWA KANCELARIA MAGISTRATU Plac Wszystkich Świętych 3/4	
Data 2016 -10- 04	(4)
10981864	zai. 11/10/16
KANCELARIA RADY MIASTA I DZIELNICZĄCA 05 PAZ. 2016	
Mr. 2130	
Podpis	

Podmiot wnoszący petycję: (...)*

Adresat petycji: Rada Miasta Krakowa

PETYCJA

Działając w imieniu (...)*

, jako prokurenci uprawnieni do łącznego reprezentowania Spółki, na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz.U. z 2014, Nr 1195) oraz przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016, Nr 778), niniejszym wnosimy o:

- podjęcie przez Radę Miasta Krakowa, na podstawie przepisu art.19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uchwały o **uwzględnieniu uwag Spółki** do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Północ”, dotyczących brzmienia §16 ust.2 pkt 2) projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia ww. planu miejscowego, w którym ustala się maksymalną długość elewacji budynków m.in. na terenie oznaczonym symbolem U.3 na 200 m, przy dopuszczeniu zwiększenia długości elewacji budynków do 400 m pod warunkiem podziału na segmenty o maksymalnej długości 150 m i zachowania minimalnej odległości pomiędzy przewiązkami wynoszącej 10 m, **poprzez niezamieszczanie** w planie ww. zapisu w ogóle, ewentualnie **poprzez określenie** maksymalnej długości elewacji na terenach oznaczonych symbolem U.3 na 400 m oraz o wynikającej z powyższego **konieczność dokonania zmian** w przedstawionym do uchwalenia projekcie ww. planu miejscowego.

UZASADNIENIE

Poprzednia firma Spółki to (...)*
nieruchomości przy ul. (...)* w Krakowie¹ jest właścicielem

*) wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych: na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2015 poz. 2058 z późn. zm.); jawność wyłączyła Marta Kucharyk Kierownik Referatu Obsługi Sesji i Komisji RMK w Kancelarii Rady Miasta i Dzielnicy Krakowa.

(...)*

Obecnie trwa procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Północ”. W dniu 15 lipca 2016 r. Prezydent Miasta Krakowa ogłosił o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu tego planu.

Zgodnie z §16 ust.2 pkt 2) projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia ww. planu miejscowego ustala się maksymalną długość elewacji budynków m.in. na terenie oznaczonym symbolem U.3 na 200 m, przy dopuszczeniu zwiększenia długości elewacji budynków do 400 m pod warunkiem podziału na segmenty o maksymalnej długości 150 m i zachowania minimalnej odległości pomiędzy przewiązkami wynoszącej 10 m. Nieruchomość, której właścicielem jest Spółka położona jest na terenie oznaczonym symbolem U.3.

Spółka w dniu 6 września 2016 r. wniosła uwagi do projektu ww. planu miejscowego, w których domagała się usunięcia ww. zapisu albo ewentualnie określenia maksymalnej długości elewacji na terenach oznaczonych symbolem U.3 na 400 m. Spółka przedstawiła szerokie uzasadnienie swych uwag. Zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa Nr 2445/2016 z dnia 21 września 2016 r. uwagi Spółki nie zostały uwzględnioneⁱⁱ.

Spółka nie zgadza się ze stanowiskiem Prezydenta Miasta Krakowa. W ocenie Spółki przedstawione poniżej okoliczności nie tylko wskazują na jego nietrafność, ale również uzasadniają twierdzenie, iż wprowadzone w §16 ust.2 pkt 2) projektu uchwały RMK ograniczenia niekorzystnie wpłyną na rynek pracy, rozwój działalności gospodarczej Spółki oraz podmiotów, z którymi Spółka współpracuje. I tak:

1. Termin „**długość elewacji**” jest pojęciem niestosowanym w przepisach prawa. Wobec tego bezprawne jest określanie przy pomocy tego pojęcia parametrów ograniczających prawo własności w planie miejscowym. W tym zakresie można odwołać się do wyroku WSA w Warszawie z dnia 12 lutego 2015 r. (IV SA/Wa 1677/14), który w odniesieniu do tożsamego pojęcia stwierdził, że „*za niedopuszczalne należy uznać wprowadzanie przez organ w decyzji o warunkach zabudowy ustalanie parametrów obiektów budowlanych nie mających oparcia w przepisach prawa*”.
2. Spółka zwraca uwagę, że rozwiązanie przyjęte w projekcie planu miejscowego jest **sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego** miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.). W dokumencie tym, którego ustaleń plan miejscowy nie może naruszać, wskazano jedynie dopuszczalną wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Nie przewidziano natomiast żadnych ograniczeń w zakresie długości elewacji. Wprowadzanie takiego rozwiązania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy więc uznać za naruszające ustalenia studium. Brak jest podstaw do twierdzenia, że projekt planu uszczegóławia w tym zakresie ustalenia studium; skoro bowiem w studium wyraźnie określono liczbowo pewne parametry zabudowy (np. wysokość), a nie określono innych (np. długość), to nie oznacza to bynajmniej, że

(...)*

organ projektujący plan może parametry te określać dowolnie, a jedynie, że nie powinny być one określane w ogóle (gdyż za wystarczające w studium uznano ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów prawa i wielkości działek).

3. Określenie maksymalnej długości elewacji na poziomie 200 m (czy, po spełnieniu dodatkowych warunków, na poziomie 400 m) ma charakter arbitralny i niezakorzeniony ani w ustawie, ani w zapisach studium. W szczególności określenie tej długości **nie jest potrzebne do zapewnienia nieciągłości zabudowy, o której mowa w studium**. Tę bowiem gwarantują m.in. rozmiary działek, ujęte w planie ciągi komunikacyjne i zieleni, naturalne uwarunkowania terenu, wymogi w zakresie terenu biologicznie czynnego, maksymalnego wskaźnika zabudowy, a także instalacje przemysłowo-technologiczne często towarzyszące tego typu obiektom. Powyższe potwierdza chociażby istniejący stan rzeczy, w którym należący do Spółki obiekt budowlany, znajdujący się na działce nr 1/156, od strony ul. Igołomskiej oddzielony jest posadzonymi drzewami, które wraz ze znajdującymi się na działce instalacjami technologicznymi, skutecznie „przełamują” elewację, nadając jej bardzo dynamiczny i korzystny charakter.
4. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ingerującego w prawo własności nieruchomości musi być poprzedzone wszechstronnym i wnikliwym **wyważeniem spornych interesów indywidualnych i interesu publicznego**. Realizacja przez organ planistyczny przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym musi następować z poszanowaniem konstytucyjnych praw i wolności oraz zakresu ochrony, jaki przyznał tym prawom ustrojodawca w Konstytucji RP (tak np. NSA w wyroku z dnia 6 lutego 2015 r., II OSK 2233/13), a przekroczenie przysługującego gminie władztwa planistycznego poprzez niezgodne z zasadą równości i zasadą proporcjonalności ograniczenie prawa własności nieruchomości stanowi naruszenie zasad sporządzania planu w rozumieniu art. 28 ust. 1 u.p.z.p. (tak NSA w wyroku z dnia 3 lipca 2014 r. II OSK 240/13).

W odniesieniu do obszaru, na którym znajduje się nieruchomość stanowiąca własność Spółki, nie istnieje tymczasem żaden interes publiczny przemawiający za określeniem maksymalnej długości elewacji na poziomie 200 m lub wprowadzeniem dodatkowych warunków dla dopuszczenia zwiększenia długości elewacji budynków do 400 m. Istnieje za to istotny i słuszny interes prywatny właściciela terenu w niewyznaczeniu takiego ograniczenia (o którym mowa poniżej). Należy więc przyjąć, że regulacja, o której mowa powyżej, ma charakter arbitralny i przekracza granice władztwa planistycznego.

5. Jeżeli chodzi o interes publiczny, Spółka podnosi, że projektowane ograniczenia **nie znajdują żadnego uzasadnienia w uwarunkowaniach terenu objętego planem, jak również nie przysłużą się zapewnieniu ład przestrzennego na tym terenie**. W szczególności za określeniem maksymalnej długości elewacji, zwłaszcza na takim

(...)*

poziomie, jak w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu, czy za wprowadzenie dodatkowych warunków dla dopuszczenia zwiększenia długości elewacji budynków do 400 m, nie przemawiają potrzeby napowietrzenia miasta, ochrony środowiska czy względy estetyczne. Teren objęty planem, zlokalizowany wzdłuż ul. Igołomskiej, **położony jest na obrzeżach miasta i ma charakter wybitnie przemysłowo-usługowy (technologiczny)**. Zakłady produkcyjne, obiekty przemysłu i usług są wpisane w jego krajobraz, a zwiększenie ich gabarytów poprzez wydłużenie elewacji – zwłaszcza w duchu planu, z wykorzystaniem architektury *high-tech* o wysokim standardzie – należy ocenić wyłącznie pozytywnie. Zwiększenie powierzchni zakładów czy obiektów może przyczynić się do wzrostu przychodów i zatrudnienia, zaś rozbudowa istniejących zakładów oraz obiektów (zamiast budowy nowych) ma uzasadnienie zarówno w wymiarze ekonomicznym, jak i logistycznym.

Argumentacja przedstawiona w odpowiedzi Prezydenta Miasta Krakowa na uwagi Spółki do projektu planu jest nieprzekonująca. „Zabudowa o dużej intensywności, kształtowana w formie regularnych kwartałów” – niemająca zresztą oparcia w zapisach studium – w żadnym wypadku nie wymusza elewacji o określonych długościach (**kwartały mogą mieć przecież różne rozmiary**), jak również istnienia przewiązek w określonych odległościach. Co znamienne, określeń „kwartał” czy „regularna zabudowa” próżno szukać w sporządzonym przez Prezydenta Miasta Krakowa projekcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Nowa Huta Przyszłości – Igołomska Północ”. Trudno więc oprzeć się wrażeniu, że przywołany argument został opracowany *ad hoc*, dla obrony zakwestionowanego rozwiązania, które nie zostało uprzednio poddane odpowiedniej analizie.

6. Patrząc z kolei na przedmiotowe ograniczenie ujęte w projekcie planu od strony interesu prywatnego (ale i społecznego), wskazać trzeba, iż może **zahamować rozwój działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółkę**. Obiekt budowlany znajdujący się na działce nr 1/156 został od początku zaprojektowany i wykonany z uwzględnieniem możliwości przeprowadzenia w przyszłości łatwej rozbudowy bazującej na jednolitej, modułowej organizacji produkcji realizowanej w jednym ciągłym obiekcie. Świadczy o tym nie tylko jego lokalizacja w centrum działki, ale również m.in. układ funkcjonalny, rozwiązania konstrukcji stalowej, układ sieci zawięzanych, lokalizacja infrastruktury zewnętrznej. Potencjalne plany inwestycyjne Spółki obejmować będą rozbudowę przedmiotowego obiektu budowlanego, w wyniku której długość jego elewacji przekroczyłaby 200 m (obecnie wynosi już 168 m).

W przedmiotowym obiekcie budowlanym prowadzona jest kompleksowa produkcja poligraficzna (włączając produkcję płyt offsetowych, druk, oprawę wraz ze wszystkimi pracami pomocniczymi) oparta o technologię heatsetową. Z przyczyn technicznych oraz technologicznych – w tym w szczególności z uwagi na modułową organizację procesu produkcyjnego, przepływ materiałów produkcyjnych, sezonowanie półproduktu, składowanie wyrobu gotowego – produkcja taka może być

prowadzona przede wszystkim w jednym, ciągłym obiekcie budowlanym, niepodzielonym na segmenty z określoną odległością pomiędzy przewiązkami. Prowadzenie takiej produkcji w obiekcie budowlanym podzielonym na segmenty z określoną odległością pomiędzy przewiązkami **znacznie komplikuje proces produkcyjny i zwiększa koszty produkcji**. Spełnienie przez Spółkę warunków dla dopuszczenia zwiększenia długości elewacji budynków do 400 m jest zatem znacznie utrudnione, a dodatkowe, znaczne koszty z tym związane mogą spowodować, iż produkty oferowane przez Spółkę przestaną być konkurencyjne.

W świetle opisanych okoliczności projektowany zapis planu miejscowego należy uznać za nieadekwatny, niepotrzebny i nieuzasadniony względami natury planistycznej czy urbanistycznej, a więc sprzeczny z ustawą i interesem Gminy Miejskiej Kraków, jej mieszkańców oraz interesem Spółki. Stanowi on ograniczenie w możliwości prowadzenia i planowanym rozwoju działalności gospodarczej, w tym zablokowanie potencjalnie korzystnych inwestycji. Stanowi to o wymiarze społecznym niniejszej petycji, która niewątpliwie dotyczy nie tylko Spółki, która na miejsce prowadzenia i rozwoju swej działalności wybrała Kraków, ale i życia zbiorowego.

Spółka zatrudnia bowiem 1414 pracowników, co czyni ją jednym z kluczowych pracodawców w regionie. Spółka w swej działalności współpracuje nadto z licznymi przedsiębiorcami, w tym dostawcami i podwykonawcami, w znacznej mierze lokalnymi. Działalność Spółki przyczynia się zatem do rozwoju tej części miasta i jest korzystna z punktu widzenia jego mieszkańców. Ograniczenie Spółce możliwości rozwoju prowadzonej w Krakowie działalności i zwiększania konkurencyjności swojej oferty może negatywnie odbić się na rynku pracy (zahamować jego rozwój), jak i na rynku towarów i usług potrzebnych do działalności prowadzonej przez Spółkę na wskazanej we wstępie działce.

Niniejsza petycja ma więc na celu ochronę wartości, których ochrona jest szczególnie ważna nie tylko dla Spółki, ale i dla lokalnej społeczności oraz przedsiębiorczości. Spółka wierzy, że tymi względami kieruje się Rada Miasta, dlatego też do niej kieruje swą petycją, wnosząc o jej uwzględnienie.

(...)*

Za Spółkę:

(...)*

(...)*

(...)*

(...)*