

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DOTYCZĄCYCH
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
OBSZARU „PĘKOWICKA – GLOGERA”**

CZĘŚĆ I

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Pękowicka – Glogera” został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 16 października 2006r. do 16 listopada 2006r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 30 listopada 2006 r., wpłynęło 61 uwag.

Prezydent Miasta Krakowa Zarządzeniem Nr 2800/2006 z dnia 21 grudnia 2006r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu i wprowadził zmiany do projektu planu wynikające z uwzględnienia uwag.

W zakresie uwag objętych częścią I załącznika, a nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Krakowa, Rada Miasta Krakowa postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

1. Uwaga Nr 1

dotyczy działki nr 304/2 obr. 31, która w projekcie planu znajduje się w terenach oznaczonych symbolami:

- 2MWU – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
- 5KDL - Teren drogi publicznej klasy lokalnej,
- 5KX – Teren wydzielonych ciągów pieszych z towarzyszącą zielenią.

Pani [...]*

wniosła uwagę zawierającą 2 punkty, które dotyczyły:

- 1) Korekty przebiegu drogi klasy lokalnej oznaczonej w projekcie planu symbolem 5KDL poprzez przesunięcie odcinka trasy tej drogi w kierunku północnym na działki o numerach: 299, 302, 184 stanowiące w istotnej części własność Gminy Kraków. W/w działki w projekcie planu nie uległy uszczupleniu na rzecz przedmiotowej drogi.

Uwagę uzasadniono:

- brakiem uwzględnienia stanu własności na etapie planowania układu komunikacyjnego,
 - brakiem możliwości pełnego i racjonalnego wykorzystania działki oraz spadkiem jej wartości w wyniku zakwalifikowania fragmentu tej działki jako teren drogi publicznej klasy lokalnej [5KDL],
- 2) Likwidacji wydzielonego ciągu pieszego z towarzyszącą zielenią oznaczonego w projekcie planu symbolem 5KX, w sposób który umożliwi pełne włączenie działki do terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej [2MWU].
Uwagę uzasadniono brakiem możliwości pełnego i racjonalnego wykorzystania działki oraz spadkiem jej wartości w wyniku zakwalifikowania fragmentu tej działki jako teren wydzielonych ciągów pieszych z towarzyszącą zielenią [5KX].

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w punktach 1 i 2.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ad. 1)

Planowany przebieg drogi klasy lokalnej [5KDL] zapewnia poprawne pod względem technicznym włączenie tej drogi do planowanej drogi klasy zbiorczej [1KDZ] w skrzyżowaniu z drogą klasy zbiorczej [3KDZ]. Przesunięcie tego skrzyżowania w każdym przypadku powodować będzie naruszenie własności. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jedną z ustaw określających warunki sposobu wykonywania prawa własności.

Ad. 2)

Projektowany wydzielony ciąg pieszy z towarzyszącą zielenią oznaczony w projekcie planu symbolem 5KX stanowi istotne powiązanie dwu koncentracji zieleni: w rejonie potoku Sudół [po stronie zachodniej] i w rejonie Doliny Prądnika [po stronie wschodniej]. Przewidziane ustaleniami planu tereny zieleni towarzyszącej ciągom pieszym uzupełniają niezbędne powierzchnie zieleni ogólnodostępnej w obszarze osiedla i powinny być utrzymane.

Ad. 1) i 2)

Jeżeli zostaną spełnione przesłanki określone w art. 36 ust. 1 w/w ustawy po uchwaleniu planu właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może wystąpić o odszkodowanie lub wykupienie nieruchomości lub jej części.

2. Uwaga Nr 2

dotyczy działki nr 314/1 obr. 31, która w projekcie planu znajduje się w terenach oznaczonych symbolami:

- 2MWU – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
- 5KDL - Teren drogi publicznej klasy lokalnej,
- 5KX – Teren wydzielonych ciągów pieszych z towarzyszącą zielenią.

Pan [...]* [w imieniu [...]]*

wniósł uwagę zawierającą 2 punkty, które dotyczyły:

1) Korekty przebiegu drogi klasy lokalnej [5KDL] poprzez przesunięcie odcinka trasy tej drogi w kierunku północnym na działki o numerach: 299, 302, 184 stanowiące w istotnej części własność Gminy Kraków. W/w działki w projekcie planu nie uległy uszczupleniu na rzecz przedmiotowej drogi.

Uwagę uzasadniono:

- brakiem uwzględnienia stanu własności na etapie planowania układu komunikacyjnego,
- brakiem możliwości pełnego i racjonalnego wykorzystania działki oraz spadkiem jej wartości w wyniku zakwalifikowania fragmentu tej działki jako teren drogi publicznej klasy lokalnej [5KDL],

2) Likwidacji wydzielonego ciągu pieszego z towarzyszącą zielenią oznaczonego w projekcie planu symbolem 5KX, w sposób który umożliwi pełne włączenie działki do terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej [2MWU].

Uwagę uzasadniono brakiem możliwości pełnego i racjonalnego wykorzystania działki oraz spadkiem jej wartości w wyniku zakwalifikowania fragmentu tej działki jako teren wydzielonych ciągów pieszych z towarzyszącą zielenią [5KX].

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w punktach 1 i 2.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ad. 1)

Planowany przebieg drogi klasy lokalnej [5KDL] zapewnia poprawne pod względem technicznym włączenie tej drogi do planowanej drogi klasy zbiorczej [1KDZ] w skrzyżowaniu z drogą klasy zbiorczej [3KDZ]. Przesunięcie tego skrzyżowania w każdym przypadku powodować będzie naruszenie własności. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jedną z ustaw określających warunki sposobu wykonywania prawa własności.

Ad. 2)

Projektowany wydzielony ciąg pieszy z towarzyszącą zielenią oznaczony w projekcie planu symbolem 5KX stanowi istotne powiązanie dwu koncentracji zieleni: w rejonie potoku Sudół [po stronie zachodniej] i w rejonie Doliny Prądnika [po stronie wschodniej]. Przewidziane ustaleniami planu tereny zieleni towarzyszącej ciągom pieszym uzupełniają niezbędne powierzchnie zieleni ogólnodostępnej w obszarze osiedla i powinny być utrzymane.

Ad. 1) i 2)

Jeżeli zostaną spełnione przesłanki określone w art. 36 ust. 1 w/w ustawy po uchwaleniu planu właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może wystąpić o odszkodowanie lub wykupienie nieruchomości lub jej części.

3. Uwaga Nr 3

dotyczy działki nr 301 obr. 31, która w projekcie planu znajduje się w terenach oznaczonych symbolami:

- 1MWU – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
- 5KDL - Teren drogi publicznej klasy lokalnej.

Pan [...]*

wniósł uwagę zawierającą 2 punkty, które dotyczyły:

1) Korekty przebiegu drogi klasy lokalnej [5KDL] poprzez przesunięcie odcinka trasy tej drogi w kierunku północnym na działki o numerach: 299, 302, 184 stanowiące w istotnej części własność Gminy Kraków. W/w działki w projekcie planu nie uległy uszczupleniu na rzecz przedmiotowej drogi.

Uwagę uzasadniono:

- brakiem uwzględnienia stanu własności na etapie planowania układu komunikacyjnego,
- brakiem możliwości pełnego i racjonalnego wykorzystania działki oraz spadkiem jej wartości w wyniku zakwalifikowania fragmentu tej działki jako teren drogi publicznej klasy lokalnej [5KDL],

2) Likwidacji wydzielonego ciągu pieszego z towarzyszącą zielenią oznaczonego w projekcie planu symbolem 5KX, w sposób który umożliwi pełne włączenie działki do terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej [2MWU].

Uwagę uzasadniono brakiem możliwości pełnego i racjonalnego wykorzystania działki oraz spadkiem jej wartości w wyniku zakwalifikowania fragmentu tej działki jako teren wydzielonych ciągów pieszych z towarzyszącą zielenią [5KX].

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w punktach 1 i 2.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ad. 1)

Przedmiotowa droga klasy lokalnej [5KDL] nie narusza w sposób istotny własności wnoszącego uwagę [w zasięgu własności znajduje się jedynie minimalny fragment tej drogi]. Planowany przebieg drogi klasy lokalnej [5KDL] zapewnia poprawne pod względem technicznym włączenie tej drogi do planowanej drogi klasy zbiorczej [1KDZ] w skrzyżowaniu z drogą klasy zbiorczej [3KDZ]. Przesunięcie tego skrzyżowania w każdym przypadku powodować będzie naruszenie własności, a w kontekście działki nr 301 wiązałoby się z „zajęciem” jej północnej części w zakresie znacznie większym, niż to wynika z obecnych ustaleń projektu planu. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jedną z ustaw określających warunki sposobu wykonywania prawa własności.

Ad. 2)

Planowany wydzielony ciąg pieszy z towarzyszącą zielenią [5KX] przebiega poza granicami działki stanowiącej własność wnoszącego uwagę [po stronie południowej planowanej drogi klasy lokalnej 5KDL]. W/w ciąg stanowi istotne powiązanie dwu koncentracji zieleni: w rejonie potoku Sudoł [po stronie zachodniej] i w rejonie Doliny Prądnika [po stronie wschodniej]. Przewidziane ustaleniami planu tereny zieleni towarzyszącej ciągom pieszym uzupełniają niezbędne powierzchnie zieleni ogólnodostępnej w obszarze osiedla i powinny być utrzymane.

Ad. 1) i 2)

Jeżeli zostaną spełnione przesłanki określone w art. 36 ust. 1 w/w ustawy po uchwaleniu planu właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może wystąpić o odszkodowanie lub wykupienie nieruchomości lub jej części.

4. Uwaga Nr 4

dotyczy działek nr 172, 175, które w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu znajdowały się w terenach oznaczonych symbolami:

- 2MWU - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
- 3U2 - Teren zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym [aktualnie 3MWU – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej],
- 3KDD, 7KDD [aktualnie 6KDD] - Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- 7KX – Teren wydzielonych ciągów pieszych z towarzyszącą zielenią,
- 1U1 – Teren zabudowy usługowej związany z programem mieszkalnym tworzący jeden z elementów centrum usług osiedlowych i obejmujący usługi publiczne i komercyjne [teren szkoły podstawowej z gimnazjum].

Pracownia Architektoniczno – Budowlana [...]* [występująca w imieniu właściciela działek nr 172, 175]

wniosła uwagę zawierającą 5 punktów, które w zakresie nieuwzględnionym dotyczyły następujących punktów:

- 1) Przesunięcia w kierunku zachodnim planowanej drogi klasy dojazdowej oznaczonej w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu symbolem 7KDD [aktualnie 6KDD], umożliwiając działkom nr 172 i 175 spełnienie zapisanego w projekcie planu warunku 20ar minimalnej wielkości działek niezbędnej dla realizacji zabudowy

mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej na terenie oznaczonym symbolem 2MWU.

- 2) Zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1U1 [teren szkoły podstawowej z gimnazjum] na inną funkcję np. MW- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Zdaniem wnoszącego uwagę lokalizacja terenu przeznaczonego pod budowę szkoły podstawowej z gimnazjum budzi zastrzeżenia pod względem bezpieczeństwa dzieci z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo torów kolejowych, dróg jezdnych oraz trzech skrzyżowań. Przyjęcie lokalizacji szkoły podstawowej z gimnazjum wewnątrz osiedla stworzy korzystniejsze pod względem bezpieczeństwa warunki dostępności tego obiektu, tj. z jednej drogi dojazdowej oraz z dróg pieszych.

- 3) Zmniejszenia powierzchni terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1U1 [teren szkoły podstawowej z gimnazjum] oraz wprowadzenia do tekstu planu możliwości jego alternatywnej zabudowy.

Zdaniem wnoszącego uwagę powierzchnia terenu zarezerwowanego w projekcie planu dla funkcji szkoły podstawowej z gimnazjum jest bardzo duża w stosunku do powierzchni obszaru objętego planem. Zapis planu ustala lokalizację wyłącznie jednej funkcji na przedmiotowym terenie uniemożliwiając realizację innych funkcji w przypadku braku możliwości realizacji szkoły podstawowej z gimnazjum.

- 4) Zmiany funkcji terenów ustalonych w projekcie planu w sposób, który umożliwi właścicielom działek zlokalizowanych bliżej centrum miasta realizację zabudowy o większej intensywności.

Zdaniem wnoszącego uwagę zabudowa o zwiększonej intensywności winna być lokalizowana bliżej centrum miasta natomiast zabudowa o niższej intensywności bliżej obrzeży miasta.

- 5) W nieuwzględnionej części pkt 5 uwagi: wprowadzenia alternatywnych zapisów dla terenu oznaczonego w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu symbolem 3U2 - Teren zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym [aktualnie 3MWU].

Wnoszący uwagę zgłasza wątpliwość dla przyjętej w projekcie planu lokalizacji terenów zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym [3U2] wyrażając opinię, że bliżej centrum miasta winny być lokalizowane obiekty mieszkalne.

W uzasadnieniu wnoszący uwagę podaje, że przyjęta na przedmiotowym terenie funkcja usługowa o charakterze ponadlokalnym wymaga poprawnego rozwiązania obsługi komunikacyjnej terenu. Projekt planu w tym względzie nie zapewnia takich rozwiązań ze względu na fakt, że przewiduje obsługę terenu [w tym działek nr 172 i 175] ulicami ślepych bez możliwości przejazdu na tereny zlokalizowane po drugiej stronie magistrali kolejowej kierując w ten sposób ruch kołowy na wąskie drogi osiedlowe. Powyższe zwiększy niepotrzebnie natężenie tego ruchu wewnątrz osiedla [w tym w bezpośrednim sąsiedztwie terenu przewidzianego pod szkołę podstawową z gimnazjum].

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w punktach 1, 2, 3, 4, 5 (w nieuwzględnionej części tego punktu uwagi).

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Projekt planu opracowano przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań występujących w obszarze objętym planem, w tym w szczególności: ustaleń dokumentu Studium, wniosków zgłoszonych do projektu planu na wstępnym etapie procedury planistycznej, stanu istniejącego zabudowy i zagospodarowania terenu, stanu własności, uwarunkowań przyrodniczych i kulturowych, przeznaczenia w planach miejscowych terenów sąsiednich [w

tym w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki], wydanych decyzji administracyjnych w obszarze objętym sporządzanym planem oraz na terenach przyległych [w tym na terenie Gminy Zielonki].

Ad. 1)

Przesunięcie drogi klasy dojazdowej 7KDD [aktualnie 6KDD] wg propozycji zawartej w uwadze nie jest możliwe ze względu na fakt, że realizacja na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 1U1 funkcji szkoły podstawowej z gimnazjum wymaga zapewnienia właściwej [co do wielkości] powierzchni tego terenu oraz ze względu na konieczność zapewnienia dojazdu do istniejących budynków przy ul. Rybałtowskiej – w związku z planowaną realizacją „Drogi Wolbromskiej”. Jednocześnie w tekście projektu planu dokonano korekty polegającej na obniżeniu wskaźnika określającego minimalną wielkość działki pod zabudowę z 2000m² na 1500m². W związku z powyższym część działek położonych w terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 2MWU spełni warunki pozwalające na samodzielne zagospodarowanie ich na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej. Realizacja zabudowy na pozostałych działkach, które nie spełnią takich warunków z uwagi na niewystarczającą wielkość nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny lub ze względu na ustalenia planu możliwa będzie w drodze łączenia nieruchomości. Umożliwi to efektywne wykorzystywanie terenów w większym kompleksie [terenie objętym inwestycją].

Ad. 2 i 3)

Wyznaczenie terenu przewidzianego pod lokalizację szkoły podstawowej z gimnazjum stanowi dopełnienie programu usług. Lokalizację tych usług wyznaczono w oparciu o wnioski złożony do planu. Właściciel nieruchomości wnioskował o przeznaczenie części terenu pod lokalizację usług związanych z obsługą centrum osiedla. Tereny wyznaczone pod lokalizację szkoły podstawowej z gimnazjum stanowią kontynuację tego programu usługowego na osi N-S. Wielkość terenu przewidzianego pod lokalizację szkoły podstawowej z gimnazjum wynika z przewidywanej [wyliczonej] liczby mieszkańców [9.300-10.500]. Jest to i tak wielkość o ok. 0,35 ha mniejsza, niż to wynika z potrzeb. Dla obiektu szkoły z gimnazjum przewidziano wspólne urządzenia sportu i rekreacji, co uzasadnia zmniejszenie wielkości terenu wymaganego pod tego rodzaju usługę. Zadaniem planu jest m.in. zabezpieczenie terenu dla programu usług związanych z mieszkalnictwem – w nawiązaniu do przyjętego rozpoznania demograficznego i wielkości programowych osiedla.

Wnioskowane alternatywne zapisy planu są niezgodne z obowiązującymi przepisami, szczególnie z przepisami dotyczącymi zasad techniki prawodawczej. Plan powinien jednoznacznie określać przeznaczenie podstawowe terenów oraz warunki i zasady ich zagospodarowania.

Ad. 4)

Rozmieszczenie terenów pod zabudowę wysokiej i niskiej intensywności wynika z:

- dokumentu Studium, które dla terenów położonych po wschodniej stronie projektowanej „Drogi Wolbromskiej” określa strefę przedmieść o obniżonej intensywności użytkowania terenu [tereny położone na zachód od tej ulicy znajdują się w strefie miejskiej],
- stanu istniejącego zainwestowania. Tereny wzdłuż ul. Glogera oraz po obu stronach ul. Łokietka, a także w rejonie ul. Żwirowej i ul. Rybałtowskiej – zabudowane są [przeważająco] zabudową jednorodzinną,
- stanu zagospodarowania terenów bezpośrednio sąsiadujących. Na granicy Krakowa z Gminą Zielonki zrealizowano osiedla intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [zabudowa szeregowa]. Obecnie realizuje się także zabudowę mieszkaniową wielorodzinną [o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych z dodatkową trzecią kondygnacją w dachu],
- wniosków złożonych do planu [w tym dotyczących lokalizacji zabudowy usługowej].

Ad. 5)

W wyniku rozpatrzenia uwagi zostało zmienione przeznaczenie części terenu oznaczonego symbolem 3U2 [w tym także zachodniej części działki nr 175] na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej o symbolu 3MWU, lecz nie wprowadzono do tekstu projektu planu alternatywnego przeznaczenia dla terenu 3U2. Takie rozwiązanie byłoby niezgodne z obowiązującymi przepisami, szczególnie z przepisami dotyczącymi zasad techniki prawodawczej. Plan powinien jednoznacznie określać przeznaczenie terenów [podstawowe i dopuszczalne] oraz warunki i zasady ich zagospodarowania. Plan może określić proporcje przeznaczenia dopuszczalnego w stosunku do przeznaczenia podstawowego.

5. Uwaga Nr 5

dotyczy rozwiązań znacznej części obszaru objętego planem w tym rozwiązań dotyczących przeznaczenia terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami:

- 2MWU - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
- 1U1 - Teren zabudowy usługowej związany z programem mieszkalnym tworzący jeden z elementów centrum usług osiedlowych i obejmujący usługi publiczne i komercyjne [teren szkoły podstawowej z gimnazjum],
- 2U1 - Teren zabudowy usługowej związany z programem mieszkalnym tworzący jeden z elementów centrum usług osiedlowych i obejmujący usługi publiczne i komercyjne [teren przedszkola],
- 1US – Teren publicznych urządzeń sportu i rekreacji,
- 3U2 - Teren zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym.

Pracownia Architektoniczno-budowlana [...] * [występująca w imieniu właścicieli działek objętych projektem planu]

wniosła uwagę zawierającą 10 punktów, które dotyczyły:

- 1) Nieuwzględnienia zastanego stanu prawnego poprzez wyznaczenie w projekcie planu terenów komunikacji i terenów przeznaczonych pod zabudowę w sposób, który utrudnia właścicielom działek możliwość samodzielnego realizowania inwestycji. Projekt planu preferuje formę „skupu” i „scalanie” przez jednego inwestora działek.
Zdaniem wnoszącego uwagę przyjęte na rysunku planu rozwiązania komunikacyjne oraz zasięg terenu 2MWU w liniach rozgraniczających uniemożliwiają w odniesieniu do poszczególnych działek spełnienie zapisanego w tekście planu warunku minimalnej powierzchni działki [20ar] dla realizacji zabudowy wielorodzinnej i usług. Rozwiązanie takie spowoduje spadek wartości działek oraz stwarza warunki do spekulacji gruntem.
- 2) Zmiany funkcji terenów ustalonych w projekcie planu poprzez przyjęcie zasady, dzięki której działki zlokalizowane bliżej centrum miasta uzyskają możliwość realizacji zabudowy o większej intensywności.
Zdaniem wnoszącego uwagę planowanie terenów zabudowy o niższej intensywności bliżej centrum miasta oraz terenów zabudowy o wyższej intensywności bliżej obrzeży miasta jest niekonsekwentne z naturalnym kierunkiem rozwoju miasta, tj. od centrum ku obrzeżom. W projekcie planu tereny przeznaczone pod zabudowę o najwyższej intensywności zlokalizowane zostały bezpośrednio przy granicy z gminą sąsiednią.
- 3) Zmiany lokalizacji terenu przeznaczonego w projekcie planu na cele szkoły podstawowej z gimnazjum i zlokalizowania obiektów o tej funkcji wewnątrz osiedla.
Zdaniem wnoszącego uwagę atutem rozwiązania dotyczącego lokalizacji szkoły podstawowej z gimnazjum wewnątrz osiedla będzie zapewnienie dostępności tego obiektu z jednej drogi dojazdowej oraz z dróg pieszych. Przyjęta w projekcie planu lokalizacja

szkoły podstawowej z gimnazjum w bezpośrednim sąsiedztwie torów kolejowych, dróg jezdnych oraz trzech skrzyżowań nie stwarza korzystnych warunków pod względem bezpieczeństwa dzieci. Sąsiedztwo usług ponadlokalnych w tym rozbudowa drukarni i innych obiektów przemysłowo komercyjnych stanowić może dodatkowe źródło uciążliwości dla planowanego obiektu szkoły podstawowej z gimnazjum.

- 4) Zmniejszenia powierzchni terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1U1 [teren szkoły podstawowej z gimnazjum] oraz wprowadzenia do tekstu planu możliwości jego alternatywnej zabudowy.

Zdaniem wnoszącego uwagę powierzchnia terenu zarezerwowanego w projekcie planu dla funkcji szkoły podstawowej z gimnazjum jest bardzo duża w stosunku do powierzchni obszaru objętego planem. Zapis planu ustala lokalizację wyłącznie jednej funkcji na przedmiotowym terenie uniemożliwiając realizację innych funkcji w przypadku braku możliwości realizacji szkoły podstawowej z gimnazjum.

- 5) Zmiany lokalizacji terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 2U1 [teren przedszkola] oraz wprowadzenia na tym terenie alternatywnej możliwości zabudowy.

Jako argument przemawiający za zmianą lokalizacji terenu 2U1 przeznaczonego w projekcie planu na funkcję przedszkola składający uwagę podaje położenie tego terenu bezpośrednio przy ruchliwej ulicy. Zdaniem wnoszącego uwagę planowane usługi komercyjne stanowiące obudowę tej ulicy wpłyną będą na zwiększenie częstotliwości ruchu kołowego.

- 6) Alternatywnych zapisów w stosunku do terenu zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym.

Wnoszący uwagę zgłasza wątpliwość dla przyjętej w projekcie planu lokalizacji terenów zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym wyrażając opinię, że bliżej centrum miasta winny być lokalizowane obiekty mieszkalne. W uzasadnieniu wnoszący uwagę podaje, że przyjęta na przedmiotowym terenie funkcja usługowa o charakterze ponadlokalnym wymaga poprawnego rozwiązania obsługi komunikacyjnej terenu. Projekt planu w tym względzie nie zapewnia takich rozwiązań ze względu na fakt, że przewiduje obsługę terenu ulicami ślepych bez możliwości przejazdu na tereny zlokalizowane po drugiej stronie magistrali kolejowej kierując w ten sposób ruch kołowy na wąskie drogi osiedlowe. Powyższe zwiększy niepotrzebnie natężenie tego ruchu wewnątrz osiedla [w tym w bezpośrednim sąsiedztwie terenu przewidzianego pod szkołę podstawową z gimnazjum]. Utrudnienia w ruchu kołowym powodować będą także ograniczenia wynikające z istniejących znaków drogowych [dotyczy ruchu do istniejącej drukarni].

- 7) Lokalizacji terenów przeznaczonych w projekcie planu na cele zieleni urządzonej:

- na obrzeżach, w oddaleniu od terenów mieszkaniowych o wyższej intensywności ,
- w pobliżu zabudowy jednorodzinnej, [gdzie przewidziana jest zielen przydomowa],
- w sąsiedztwie usług ponadlokalnych ,
- pomiędzy terenami usług ponadlokalnych a magistralą kolejową [z dala od terenów mieszkalnych].

Zdaniem wnoszącego uwagę lokalizacja terenów zieleni urządzonej pomiędzy terenami usług ponadlokalnych a magistralą kolejową stwarza warunki dla szerzenia się przestępczości.

- 8) Lokalizacji terenów rekreacyjnych przy ul. Glogera przy wjeździe na obszar objęty planem.

Zdaniem wnoszącego uwagę funkcja rekreacyjna nie jest funkcją podstawową i nie wymaga zwiększonej obsługi komunikacyjnej w przeciwieństwie do innych usług komercyjnych, tj. handel, rzemiosło itp. Dlatego też właściwe byłoby przeniesienie funkcji rekreacyjnej na obrzeża miasta, tj. bliżej zabudowy mieszkaniowej oraz przeznaczenie terenu uwolnionego od powyższej funkcji na cele usługowo – handlowe.

- 9) Komasowania wszelkich usług w jednym centralnym punkcie planu z całkowitym pominięciem rozwiązania kwestii zaopatrzenia i dostępności dla klientów.
Zdaniem wnoszącego uwagę komasacja wszelkich usług w jednym centralnym punkcie projektu planu wraz z pominięciem rozwiązania kwestii zaopatrzenia i dostępności obiektów usługowych powodują zbędne natężenie ruchu w centrum osiedla, w pobliżu przedszkola i ośrodka zdrowia. Jednocześnie przy planowanej drodze głównej projekt planu przewiduje lokalizację zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności w sytuacji gdy teren ten z racji położenia przy w/w drodze jest bardziej predysponowany dla lokalizacji usług komercyjnych.
- 10) Narzucenia sztywnego układu komunikacyjnego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy całkowitym pominięciu układu komunikacyjnego dla zabudowy wielorodzinnej.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w punktach 1, 2, 3, 4, 5,6,7, 8, 9, 10.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Zgłoszone zastrzeżenia w przeważającej części mają charakter ogólny i dotyczą rozwiązań całego obszaru objętego projektem planu. Zgodnie z procedurą, rozwiązania przyjęte w projekcie planu dyskutowane były w ramach posiedzeń:

- Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej (zgodnie z art. 17 pkt 6 lit.b ustawy) w dniu 31.08.2006r.,
- Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa w dniu 09.10.2006r.,
- Przedstawicieli Rady i Zarządu dzielnicy IV w dniu 13.10.2006r.,
- Publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu (zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy) w dniu 06.11.2006r.

Projekt planu opracowano przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań występujących w obszarze objętym planem, w tym w szczególności:

- ustaleń dokumentu Studium,
- zgłoszonych wniosków do projektu planu, zgodnie z procedurą na etapie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu,
- stanu istniejącego zabudowy i zagospodarowania terenu,
- stanu własności,
- uwarunkowań przyrodniczych i kulturowych,
- przeznaczenia terenów sąsiednich w planach miejscowych [w tym w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki],
- wydanych decyzji administracyjnych w obszarze objętym sporządzanym planem oraz na terenach przyległych [w tym na terenie Gminy Zielonki]

Ad. 1)

Uwagi nie uwzględniono ze względu na brak możliwości stworzenia na wszystkich terenach wyodrębnionych w projekcie planu warunków dla samodzielnej realizacji ustalonego programu (na pojedynczych, istniejących działkach). Dotyczy to działek małych, zbyt wąskich oraz fragmentów działek „pozostałych” w wyniku zajęcia na cele publiczne [drogi, usługi związane z obsługą mieszkalnictwa]. Na takich terenach możliwa jednak będzie realizacja zabudowy w drodze łączenia nieruchomości. Umożliwi to efektywne wykorzystywanie terenów w większym kompleksie [terenie objętym inwestycją].

Jeżeli zostaną spełnione przesłanki określone w art. 36 ust. 1 w/w ustawy po uchwaleniu planu właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może wystąpić o odszkodowanie lub wykupienie nieruchomości lub jej części.

Ad. 2)

Uwaga jest nieuzasadniona. Rozmieszczenie terenów pod zabudowę wysokiej i niskiej intensywności wynika z:

- dokumentu Studium, który dla terenów położonych po wschodniej stronie projektowanej „Drogi Wolbromskiej” określa strefę przedmieść o obniżonej intensywności użytkowania terenu [tereny położone na zachód od tej ulicy znajdują się w strefie miejskiej],
- stanu istniejącego zainwestowania kubaturowego. Tereny wzdłuż ul. Glogera oraz po obu stronach ul. Łokietka, a także w rejonie ul. Żwirowej i ul. Rybałtowskiej – zabudowane są [przeważająco] zabudową jednorodzinną,
- stanu zagospodarowania terenów bezpośrednio sąsiadujących. Na granicy Krakowa z Gminą Zielonki zrealizowano osiedla intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [zabudowa szeregowa]. Realizuje się także zabudowę mieszkaniową wielorodzinną [o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych z dodatkową trzecią kondygnacją w dachu],
- wniosków zgłoszonych do planu [w tym dotyczących lokalizacji zabudowy usługowej],

Ad. 3) i 4)

Wyznaczenie terenu przewidzianego pod szkołę podstawowa z gimnazjum jest dopełnieniem usług. Lokalizację tych usług wyznaczono w oparciu o wniosek złożony do planu. Właściciel nieruchomości wnioskował o przeznaczenie części terenu pod lokalizację usług związanych z obsługą centrum osiedla. Tereny wyznaczone pod lokalizację szkoły podstawowej i gimnazjum stanowią kontynuację tego programu usługowego na osi N-S. Wielkość terenu przewidzianego pod lokalizację szkoły wynika z przewidywanej [wyliczonej] liczby mieszkańców [9.300-10.500]. Jest to i tak wielkość o ok. 0,35 ha mniejsza, niż to wynika z potrzeb. Dla szkoły i gimnazjum przewidziano wspólne urządzenia sportu i rekreacji co uzasadnia zmniejszenie wielkości terenu wymaganego pod tego rodzaju usługę. Zadaniem planu jest m.in. zabezpieczenie terenu dla programu usług związanych z mieszkalnictwem – w nawiązaniu do przyjętego rozpoznania demograficznego i wielkości programowych osiedla.

Ad. 5)

Wyznaczona w projekcie planu droga, przy której został przeznaczony teren pod lokalizację przedszkola, jest drogą klasy dojazdowej, zapewniającą dostępność tej usługi oraz pozostałych usług zlokalizowanych w tym rejonie. Do przedmiotowej drogi przylega wydzielony ciąg pieszy z towarzyszącą zielenią. Planowana droga klasy dojazdowej [2KDD] nie będzie stanowiła „ruchliwej ulicy” ze względu na wielkość i charakter programu usług możliwych do zrealizowania przy tej drodze [zakaz lokalizacji obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²] oraz ich łatwą dostępność pieszą [w zasięgu 15 minutowego dojazdu].

Ad. 6)

Wnioskowane alternatywne zapisy planu [pkt 4, 5 i 6 uwagi] są niezgodne z przepisami dotyczącymi zasad techniki prawodawczej. Plan powinien jednoznacznie określać przeznaczenie terenów [podstawowe i dopuszczalne] oraz warunki i zasady ich zagospodarowania. Plan może określać proporcje przeznaczenia dopuszczalnego w stosunku do przeznaczenia podstawowego. Ustalenia zawarte w § 5 ust. 3 pkt 8, 9, 10 uchwały w sprawie planu, wyraźnie zakazują wprowadzania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest lub może być wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko. Również w zakresie terenów mieszkaniowych oraz mieszkaniowo-usługowych plan wprowadza zakaz lokalizacji inwestycji, które mogą spowodować

przekroczenie dopuszczalnych wartości stężeń zanieczyszczeń poza granicami terenu, do którego użytkownik ma tytuł prawny. Wszystkie tereny przeznaczone pod lokalizację zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym [U2] posiadają dostęp bezpośrednio z dróg o wyższych parametrach technicznych tj. co najmniej z dróg klasy lokalnej [KDL]. Drogi klasy dojazdowej [KDD] poprawiają dostępność tych terenów [jak w przypadku terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 3U2].

Ad. 7)

Zieleń od strony linii kolejowej została wyznaczona w odniesieniu do uwagi zgłoszonej do projektu planu przez organ opiniujący. Wielkość, kształt oraz ogólnodostępny charakter tych terenów wynika z konieczności zapewnienia odpowiednich warunków ekologicznych dla terenów położonych wzdłuż linii kolejowej [w szczególności dla terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową]. Pozostałe tereny pod zieleń ogólnodostępną zostały wyznaczone m.in. w oparciu o ustalenia dokumentu Studium.

Ad.8)

Tereny przewidziane pod realizację publicznych urządzeń sportu i rekreacji zlokalizowano przy ul. Glogera w nawiązaniu do terenów rekreacyjnych określonych w dokumencie Studium [wzdłuż Doliny Prądnika]. Niezależnie od tego terenu urządzeń rekreacji codziennej powinny znaleźć się w granicach terenów przewidzianych pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej [w ramach ustalonych w projekcie planu minimalnych powierzchni biologicznie czynnych].

Ad. 9 i 10)

Planowane drogi wewnętrzne [KDW] i drogi klasy dojazdowej [KDD] w terenach przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną mają zapewnić dostępność komunikacyjną do poszczególnych działek [w sytuacji dużego rozdrobnienia, zróżnicowania pod względem własności, wydłużonego kształtu]. Ten układ, zgodnie z ustaleniami projektu planu, może być uzupełniony innymi, nie wyznaczonymi na rysunku planu drogami wewnętrznymi. W przypadku terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zaproponowano jedynie „wloty” dróg wewnętrznych z dróg publicznych, pozostawiając bez rozwiązania układ komunikacji wewnętrznej [wewnątrz osiedla]. Z analizy stanu własności wynika, że są to tereny stanowiące własność jednego lub 3-4 właścicieli [w przeważającej części tworzących spółki]. Wyboru najkorzystniejszych rozwiązań komunikacyjnych dokonano na podstawie analizy kilku prezentowanych wariantów. Wyniki tych analiz zostały uwzględnione w projekcie planu i były przedmiotem opiniowania i uzgodnień przez organy i instytucje oraz profesjonalne organy doradcze (MKUA).

Powyższe dotyczy także dostępności usług skoncentrowanych, gdzie w nawiązaniu do wyznaczonych na rysunku planu: ulicy dojazdowej (2KDD) i odcinków ulic wewnętrznych (8KDW i 10KDW) istnieje możliwość wprowadzenia nie wydzielonych dojazdów zaopatrzenia. Dostępność usług dla klientów zapewnia czytelnie wydzielony na rysunku planu ciąg pieszy (8KX, 9KX, 10KX) towarzyszący ulicy dojazdowej (2KDD).

Jednocześnie zwrócić należy uwagę, że poza wydzielonymi terenami usług na rysunku planu ustalono ciągi kształtowania pierzei usługowych w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej (MW, MWU).

Podkreślenia wymaga również fakt, że miejsce lokalizacji koncentracji usług osiedlowych nie jest przypadkowe i wynika jak to już podano w odpowiedzi na inne uwagi zgłoszone przez Pana Macieja Józefowicza, z wniosków zgłoszonych do planu przez właścicieli terenów i developerów, ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa .

Istotnym jest fakt, że miejsca wyznaczonych koncentracji ustalono pomiędzy wnioskowanymi terenami zabudowy wielorodzinnej w zasięgu dostępności pieszej przeważającej liczby ludności planowanego osiedla.

6. Uwaga Nr 10

dotyczy nieruchomości położonych w Gminie Zielonki, w bezpośrednim sąsiedztwie z obszarem objętym planem.

Mieszkańcy Osiedla Łokietka w Zielonkach (uwaga mieszkańców przekazana przez Wójta Gminy Zielonki)

wnieśli uwagę dotyczącą zmiany przeznaczenia terenów graniczących z osiedlem Łokietka w Zielonkach z terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 5MW i 7 MW [tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego] na tereny o przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania odpowiadającym terenom MN1 lub MN2 - Tereny zabudowy jednorodzinnej o obniżonej lub podwyższonej intensywności.

Zdaniem wnoszących uwagę szczególnie niepokojącą sprawą jest możliwość lokalizowania na terenach ustaleń 5MW i 7MW budynków 3 kondygnacyjnych o wysokości maksymalnej 12m. Lokalizacja tak wysokich budynków w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla zaburza ład przestrzenny całej okolicy, w której dominuje zabudowa jednorodzinna o maksymalnej wysokości 9m.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi w tym zakresie.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Uwagi nie uwzględniono ze względu na fakt, że planowana zabudowa o podanych w treści uwagi parametrach wysokościowych stanowić będzie kontynuację już zrealizowanego na terenie Gminy Zielonki zespołu budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej [osiedle Magnolie o wysokości budynków 2 kondygnacji nadziemnych z dodatkową trzecią kondygnacją w dachu] oraz będzie kształtować otoczenie północnej pierzei planowanej drogi klasy zbiorczej [2KDZ]. W/w rozwiązanie uwzględnia wniosek zgłoszony do projektu planu na etapie wstępnym procedury planistycznej, który dotyczył możliwości realizacji zabudowy o podobnych parametrach jak Osiedle Magnolie w granicach Miasta Krakowa, na terenie sąsiadującym z Gminą Zielonki.

7. Uwaga Nr 11

dotyczy działki nr 308 obr. 31, która w projekcie planu znajduje się w terenach oznaczonych symbolami:

- 2MWU – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
- 5KDL - Teren drogi publicznej klasy lokalnej,
- 5KX – Teren wydzielonych ciągów pieszych z towarzyszącą zielenią

Pan [...]*

wniósł uwagę zawierającą 2 punkty, które w zakresie nieuwzględnionym dotyczyły:

1) Niewłaściwego przeznaczenia w planie działki nr 308 pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej [2MWU].

W uzasadnieniu wnoszący uwagę podaje, że złożony na wstępnym etapie procedury planistycznej wniosek dotyczący przekwalifikowania działki na cele zabudowy jednorodzinnej, został uwzględniony.

2) W nieuwzględnionej części tego punktu uwagi: przesunięcia drogi klasy lokalnej oznaczonej w projekcie planu symbolem 5KDL o połowę szerokości tej drogi na działki zlokalizowane po północnej stronie.

Zdaniem wnoszącego uwagę ustalenia projektu planu w odniesieniu do działki nr 308 uniemożliwiają uzyskanie decyzji administracyjnych (w tym pozwolenia na budowę). Przebieg drogi klasy lokalnej [5KDL] powoduje zmniejszenie powierzchni działki nr 308 o ok. 750m². Minimalna wielkość działki niezbędna dla realizacji zabudowy na terenie 2MWU – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej została ustalona na poziomie 2000m². Przedmiotowa działka nie spełni zatem wymogów określonych ustaleniami planu. Jednocześnie działki zlokalizowane po północnej stronie drogi klasy lokalnej [5KDL] nie zostały „naruszone” w związku z planowanym jej przebiegiem.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w punktach 1, 2 (w nieuwzględnionej części tego punktu uwagi).

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ad.1)

Rozpatrywanie wniosków wniesionych do projektu planu [w początkowej fazie procedury planistycznej] powoduje, że kryteria ich rozpatrywania muszą być ogólne i odniesione w szczególności do wymagań formalno-prawnych. Rozpatrzenie wniosków [na tak wczesnym etapie] nie może być rozstrzygnięciem ostatecznym, bowiem w dalszej procedurze planistycznej [na kolejnych etapach tj. projektowanie, opiniowanie, uzgodnienia oraz wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu] mogą zaistnieć okoliczności merytoryczne, faktyczne i prawne, które zdecydują o ostatecznym rozpatrzeniu wniosku. W trakcie sporządzania projektu planu, po uwzględnieniu wyników rozpatrzenia pozostałych wniosków złożonych do planu, przyjętych rozwiązań z zakresu „podstawowego” układu komunikacyjnego oraz pozostałych uwarunkowań, uznano za celowe przeznaczenie przedmiotowego terenu pod realizację zabudowy wielorodzinnej z usługami.

Ad.2)

W wyniku rozpatrzenia uwagi w tekście projektu planu obniżono parametry dotyczące minimalnej wielkości działki pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami na 1500m², lecz nie przesunięto drogi klasy lokalnej [5KDL] w kierunku północnym. Przedmiotowa droga wymaga zapewnienia poprawności technicznej jej włączenia do planowanej drogi klasy zbiorczej [1KDZ].

8. Uwaga Nr 12

dotyczy działki nr 308 obr. 31, która w projekcie planu znajduje się w terenach oznaczonych symbolami:

- 2MWU – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
- 5KDL - Teren drogi publicznej klasy lokalnej,
- 5KX – Teren wydzielonych ciągów pieszych z towarzyszącą zielenią

Pani [...]*

Wniosła uwagę składającą się z dwóch punktów, które w zakresie nieuwzględnionym dotyczyły:

1) Niewłaściwego przeznaczenia w planie działki nr 308 pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej [2MWU].

W uzasadnieniu wnosząca uwagę podaje, że złożony na wstępnym etapie procedury planistycznej wniosek dotyczący przekwalifikowania działki na cele zabudowy jednorodzinnej, został uwzględniony.

2) W nieuwzględnionej części tego punktu uwagi: przesunięcia drogi klasy lokalnej oznaczonej w projekcie planu symbolem 5KDL o połowę szerokości tej drogi na działki zlokalizowane po północnej stronie.

Zdaniem wnoszącej uwagę ustalenia projektu planu w odniesieniu do działki nr 308 uniemożliwiają uzyskanie decyzji administracyjnych (w tym pozwolenia na budowę). Przebieg drogi klasy lokalnej [5KDL] powoduje zmniejszenie powierzchni działki nr 308 o ok. 750m². Minimalna wielkość działki niezbędna dla realizacji zabudowy na terenie 2MWU- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej została ustalona na poziomie 2000m². Przedmiotowa działka nie spełni zatem wymogów określonych ustaleniami planu. Jednocześnie działki zlokalizowane po północnej stronie drogi klasy lokalnej [5KDL] nie zostały „naruszone” w związku z planowanym jej przebiegiem.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w punktach 1, 2 (w nieuwzględnionej części tego punktu uwagi).

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ad.1)

Rozpatrywanie wniosków wniesionych do projektu planu [w początkowej fazie procedury planistycznej] powoduje, że kryteria ich rozpatrywania muszą być ogólne i odniesione w szczególności do wymagań formalno-prawnych. Rozpatrzenie wniosków [na tak wczesnym etapie] nie może być rozstrzygnięciem ostatecznym, bowiem w dalszej procedurze planistycznej [na kolejnych etapach tj. projektowanie, opiniowanie, uzgodnienia oraz wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu] mogą zaistnieć okoliczności merytoryczne, faktyczne i prawne, które zdecydują o ostatecznym rozpatrzeniu wniosku. W trakcie sporządzania projektu planu, po uwzględnieniu wyników rozpatrzenia pozostałych wniosków złożonych do planu, przyjętych rozwiązań z zakresu „podstawowego” układu komunikacyjnego oraz pozostałych uwarunkowań, uznano za celowe przeznaczenie przedmiotowego terenu pod realizację zabudowy wielorodzinnej z usługami.

Ad.2)

W wyniku rozpatrzenia uwagi w tekście projektu planu obniżono parametry dotyczące minimalnej wielkości działki pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami na 1500m², lecz nie przesunięto drogi klasy lokalnej [5KDL] w kierunku północnym. Przedmiotowa droga wymaga zapewnienia poprawności technicznej jej włączenia do planowanej drogi klasy zbiorczej [1KDZ].

9. Uwaga Nr 13

dotyczy działki nr 308, obr. 31, która w projekcie planu znajduje się w terenach oznaczonych symbolami:

- 2MWU – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
- 5KDL - Teren drogi publicznej klasy lokalnej,
- 5KX – Teren wydzielonych ciągów pieszych z towarzyszącą zielenią.

Pani [...]*

wniosła uwagę składającą się z dwóch punktów, które w zakresie nieuwzględnionym dotyczyły:

1) Niewłaściwego przeznaczenia w planie działki nr 308 pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej.

W uzasadnieniu wnosząca uwagę podaje, że złożony na wstępnym etapie procedury planistycznej wniosek dotyczący przekwalifikowania działki na cele zabudowy jednorodzinnej, został uwzględniony.

- 2) W nieuwzględnionej części tego punktu uwagi: przesunięcia drogi klasy lokalnej [5KDL] o połowę szerokości tej drogi na działki zlokalizowane po północnej stronie.

Zdaniem wnoszącej uwagę ustalenia projektu planu w odniesieniu do działki nr 308 uniemożliwiają uzyskanie decyzji administracyjnych (w tym pozwolenia na budowę). Przebieg drogi klasy lokalnej [5KDL] powoduje zmniejszenie powierzchni działki nr 308 o ok. 750m². Minimalna wielkość działki niezbędna dla realizacji zabudowy na terenie 2MWU- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej została ustalona na poziomie 2000m². Przedmiotowa działka nie spełni zatem wymogów określonych ustaleniami planu. Jednocześnie działki zlokalizowane po północnej stronie drogi klasy lokalnej [5KDL] nie zostały „naruszone” w związku z planowanym jej przebiegiem.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w punktach 1, 2 (w nieuwzględnionej części tego punktu uwagi).

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ad. 1)

Rozpatrywanie wniosków wniesionych do projektu planu [w początkowej fazie procedury planistycznej] powoduje, że kryteria ich rozpatrywania muszą być ogólne i odniesione w szczególności do wymagań formalno-prawnych. Rozpatrzenie wniosków [na tak wczesnym etapie] nie może być rozstrzygnięciem ostatecznym, bowiem w dalszej procedurze planistycznej [na kolejnych etapach tj. projektowanie, opiniowanie, uzgodnienia oraz wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu] mogą zaistnieć okoliczności merytoryczne, faktyczne i prawne, które zdecydują o ostatecznym rozpatrzeniu wniosku. W trakcie sporządzania projektu planu, po uwzględnieniu wyników rozpatrzenia pozostałych wniosków złożonych do planu, przyjętych rozwiązań z zakresu „podstawowego” układu komunikacyjnego oraz pozostałych uwarunkowań, uznano za celowe przeznaczenie przedmiotowego terenu pod realizację zabudowy wielorodzinnej z usługami.

Ad. 2)

W wyniku rozpatrzenia uwagi w tekście projektu planu obniżono parametry dotyczące minimalnej wielkości działki pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami na 1500m², lecz nie przesunięto drogi klasy lokalnej [5KDL] w kierunku północnym. Przedmiotowa droga wymaga zapewnienia poprawności technicznej jej włączenia do planowanej drogi klasy zbiorczej [1KDZ].

10. Uwaga Nr 14

dotyczy nieruchomości położonych przy ul. Rybałtowskiej w odniesieniu do ustaleń projektu planu dotyczących przeznaczenia terenów sąsiednich oznaczonych symbolami:

- 2MWU – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
- 1KDZ, 3KDZ – Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
- objętych liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1U1- Teren zabudowy usługowej związany z programem mieszkalnym tworzący jeden z elementów centrum usług osiedlowych i obejmujący usługi publiczne i komercyjne [teren szkoły podstawowej z gimnazjum],

Pani [...]*

wniosła uwagę zawierającą 4 punkty, które w zakresie nieuwzględnionym dotyczyły następujących punktów:

2) Lokalizacji drogi szybkiego ruchu oraz przeznaczenia terenów do zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Rybałtowskiej.

Uwagę uzasadniono:

- naruszeniem prawa własności do nieruchomości [art. 4 Prawa budowlanego],
- brakiem uwzględnienia wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na sąsiedztwo cennych kulturowo obiektów, tj. Dworek Białoprądnicki wraz z budynkami towarzyszącymi i założeniem parkowym, cmentarz Białoprądnicki wraz z sąsiedztwem kultu religijnego,
- brakiem uwzględnienia walorów architektonicznych i krajobrazowych ze względu na występujące uwarunkowania, w tym: istniejącą od ubiegłego stulecia zabudowę jednorodziną o charakterze podmiejskim [dotyczy przeważającej części przedmiotowego terenu], sąsiedztwo chronionego terenu Doliny Prądnika, nową zabudowę jednorodziną o obniżonej i podwyższonej intensywności [zabudowa bliźniacza, szeregowa z niepowtarzalnym klimatem bardzo cenionym przez mieszkańców i poszukiwanym przez potencjalnych przyszłych mieszkańców] będącą swego rodzaju kontynuacją już istniejącej zabudowy,
- brakiem uwzględnienia wymagań ład przestrzennego w tym urbanistyki i architektury ze względu na występujące uwarunkowania dotyczące wysokości zabudowy, tj. istniejące budynki w zabudowie niskiej [dotyczy przeważającej części przedmiotowego terenu], korytarz powietrzny, którym samoloty schodzą do lądowania na pobliskim lotnisku w Krakowie – Balicach.

Zdaniem wnoszącej uwagę budowa trasy szybkiego ruchu oraz zabudowa terenów w bezpośrednim sąsiedztwie rejonu cichej i spokojnej ul. Rybałtowskiej budynkami wielorodzinnymi kilku kondygnacyjnymi oraz budynkami usług publicznych zburzy ład architektoniczny, zachwieje istniejący porządek, zmieni charakter okolicy, jej niepowtarzalny klimat oraz naruszy dotychczasowe dobro mieszkańców.

3) Przeznaczenia terenów w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Rybałtowskiej na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej [MWU] oraz zabudowy związanej z usługami publicznymi [U].

Zdaniem wnoszącej uwagę przyjęta w projekcie planu lokalizacja terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej [MWU] oraz zabudowy związanej z usługami publicznymi [U] w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Rybałtowskiej nie jest rozwiązaniem właściwym i nie powinna mieć miejsca ze względu na istniejący charakter zabudowy ul. Rybałtowskiej i jej najbliższej okolicy, tj zabudowa jednorodzinna o obniżonej oraz podwyższonej intensywności, zabudowa jednorodzinna bliźniacza lub tzw. szeregowa do 2 kondygnacji nadziemnych. Istotne znaczenie dla przedmiotowej sprawy ma również sposób zakwalifikowania innych terenów w rejonach istniejącej zabudowy jednorodzinnej, tj. terenów w rejonie ul. Glogera, Łokietka i sąsiednich.

4) Przebiegu przez teren zabudowany [w tym nowymi obiektami] planowanej „Drogi Wolbromskiej”.

Zdaniem wnoszącej uwagę lokalizacja „Drogi Wolbromskiej” w sąsiedztwie działek przy ul. Rybałtowskiej nie jest rozwiązaniem właściwym i nie powinna mieć miejsca ze względu na wydawane pozwolenia na budowę, gruntowną modernizację lub rozbudowę istniejących budynków w rejonie tej ulicy. Ponadto przebieg „Drogi Wolbromskiej” zaplanowano tuż obok niezwyklego miejsca jakim jest cmentarz Białoprądnicki.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w punktach 2, 3, 4.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ad. 2) i 4)

Uwaga nie została uwzględniona ze względu na konieczność zapewnienia zgodności ustaleń projektu planu z dokumentem Studium. Przedmiotowa droga nie jest drogą szybkiego ruchu [do takich kwalifikuje się autostrady oraz drogi ekspresowe] nie jest też drogą klasy głównej ani drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego [do takich należy ul. Opolska]. Jest natomiast drogą klasy zbiorczej, której zadaniem jest wyprowadzanie ruchu z układu lokalnego na ulice główne, względnie wyprowadzanie „ruchu na zewnątrz” miasta. Zagadnienie związane z zasadami udzielania rekompensat w przypadku obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego reguluje art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zagadnienia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i walorów krajobrazowych stanowiły przedmiot analizy na etapie opracowania Studium [w zakresie dotyczącym całego obszaru miasta] - w tym w odniesieniu do Dworku Białoprądnickiego i Doliny Prądnika, które położone są poza obszarem objętym granicami przedmiotowego projektu planu. W obszarze objętym planem, poza kolizją w rejonie zbiegu ul. Piaszczynej i ul. Rybałtowskiej, nie ma kolizji przebiegu trasy tzw. „Drogi Wolbromskiej” z istniejącym zainwestowaniem. Rozbudowa ul. Glogera powodowałoby szereg takich kolizji, w tym poza granicami obszaru objętego projektem planu.

Ad. 3)

Zgłoszone uwagi i zastrzeżenia dotyczące przeznaczeń terenów położonych na północ od ul. Rybałtowskiej [tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową - MWU] oraz niewłaściwy sposób „zakwalifikowania” innych terenów, nie znajdują potwierdzenia w ustaleniach projektu planu dotyczących zasad zagospodarowania. Różnice dotyczące parametrów i wskaźników ustalonych dla terenów MN2 i MWU, są nieznaczące:

- a) maksymalna wysokość zabudowy na terenach MWU 15-17m, na terenach MN2 - 11m [różnice w zakresie 4-6m],
- b) 40% udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją na terenach MWU, na terenach MN2 - 30%,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 25% na terenach MWU i min. 35% na terenach MN2.

11. Uwaga Nr 15

dotyczy nieruchomości położonych przy ul. Rybałtowskiej w odniesieniu do ustaleń projektu planu dotyczących przeznaczenia terenów sąsiednich oznaczonych symbolami:

- 2MWU – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
- 1KDZ, 3KDZ – Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
- objętych liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1U1- Teren zabudowy usługowej związany z programem mieszkalnym tworzący jeden z elementów centrum usług osiedlowych i obejmujący usługi publiczne i komercyjne [teren szkoły podstawowej z gimnazjum],

Pan [...]*

wniósł uwagę zawierającą cztery punkty, które w zakresie nieuwzględnionym dotyczyły następujących punktów:

2) Lokalizacji drogi szybkiego ruchu oraz przeznaczenia terenów do zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Rybałtowskiej.

Uwagę uzasadniono:

- naruszeniem prawa własności do nieruchomości [art. 4 Prawa budowlanego],
- brakiem uwzględnienia wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na sąsiedztwo cennych kulturowo obiektów, tj. Dworek Białoprądnicki wraz z budynkami towarzyszącymi i założeniem parkowym, cmentarz Białoprądnicki wraz z sąsiedztwem kultu religijnego,
- brakiem uwzględnienia walorów architektonicznych i krajobrazowych ze względu na występujące uwarunkowania, w tym: istniejącą od ubiegłego stulecia zabudowę jednorodziną o charakterze podmiejskim [dotyczy przeważającej części przedmiotowego terenu], sąsiedztwo chronionego terenu Doliny Prądnika, nową zabudowa jednorodziną o obniżonej i podwyższonej intensywności [zabudowa bliźniacza, szeregowa z niepowtarzalnym klimatem bardzo cenionym przez mieszkańców i poszukiwanym przez potencjalnych przyszłych mieszkańców] będąca swego rodzaju kontynuacją już istniejącej zabudowy,
- brakiem uwzględnienia wymagań ład przestrzennego w tym urbanistyki i architektury ze względu na występujące uwarunkowania dotyczące wysokości zabudowy, tj.: istniejące budynki w zabudowie niskiej [dotyczy przeważającej części przedmiotowego terenu], korytarz powietrzny, którym samoloty schodzą do lądowania na pobliskim lotnisku w Krakowie – Balicach.

Zdaniem wnoszącego uwagę budowa trasy szybkiego ruchu oraz zabudowa terenów w bezpośrednim sąsiedztwie rejonu cichej i spokojnej ul. Rybałtowskiej budynkami wielorodzinnymi kilku kondygnacyjnymi oraz budynkami usług publicznych zburzy ład architektoniczny, zachwieje istniejący porządek, zmieni charakter okolicy, jej niepowtarzalny klimat oraz naruszy dotychczasowe dobro mieszkańców.

3) Przeznaczenia terenów w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Rybałtowskiej na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej [MWU] oraz zabudowy związanej z usługami publicznymi [U].

Zdaniem wnoszącego uwagę przyjęta w projekcie planu lokalizacja terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej [MWU] oraz zabudowy związanej z usługami publicznymi [U] w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Rybałtowskiej nie jest rozwiązaniem właściwym i nie powinna mieć miejsca ze względu na istniejący charakter zabudowy ul. Rybałtowskiej i jej najbliższej okolicy, tj. zabudowa jednorodzinna o obniżonej oraz podwyższonej intensywności, zabudowa jednorodzinna bliźniacza lub tzw. szeregowa do 2 kondygnacji nadziemnych. Istotne znaczenie dla przedmiotowej sprawy ma również sposób zakwalifikowania innych terenów w rejonach istniejącej zabudowy jednorodzinnej, tj. terenów w rejonie ul. Glogera, Łokietka i sąsiednich.

4) Przebiegu przez teren zabudowany [w tym nowymi obiektami] planowanej "Drogi Wolbromskiej"

Zdaniem wnoszącego uwagę lokalizacja „Drogi Wolbromskiej” w sąsiedztwie działek przy ul. Rybałtowskiej nie jest rozwiązaniem właściwym i nie powinna mieć miejsca ze względu na wydawane pozwolenia na budowę, gruntowną modernizację lub rozbudowę istniejących budynków w rejonie tej ulicy. Ponadto przebieg „Drogi Wolbromskiej” zaplanowano tuż obok niezwyklego miejsca jakim jest cmentarz Białoprądnicki.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w punktach 2, 3, 4.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ad. 2) i 4)

Uwaga nie została uwzględniona ze względu na konieczność zapewnienia zgodności ustaleń projektu planu z dokumentem Studium. Przedmiotowa droga nie jest drogą szybkiego ruchu [do takich kwalifikuje się autostrady oraz drogi ekspresowe] nie jest też drogą klasy głównej ani drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego [do takich należy ul. Opolska]. Jest natomiast drogą klasy zbiorczej, której zadaniem jest wyprowadzanie ruchu z układu lokalnego na ulice główne, względnie wyprowadzanie „ruchu na zewnątrz” miasta. Zagadnienie związane z zasadami udzielania rekompensat w przypadku obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego reguluje art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zagadnienia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i walorów krajobrazowych stanowiły przedmiot analizy na etapie opracowania dokumentu Studium [w zakresie dotyczącym całego obszaru miasta] - w tym w odniesieniu do Dworku Białoprądnickiego i Doliny Prądnika, które położone są poza obszarem objętym granicami przedmiotowego projektu planu. W obszarze objętym planem, poza kolizją w rejonie zbiegu ul. Piaseczystej i ul. Rybałtowskiej, nie ma kolizji przebiegu trasy tzw. „Drogi Wolbromskiej” z istniejącym zainwestowaniem. Rozbudowa ul. Glogera powodowałoby szereg takich kolizji, w tym poza granicami obszaru objętego projektem planu.

Ad. 3)

Zgłoszone uwagi i zastrzeżenia dotyczące przeznaczeń terenów położonych na północ od ul. Rybałtowskiej [tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową – MWU] oraz niewłaściwy sposób „zakwalifikowania” innych terenów, nie znajdują potwierdzenia w ustaleniach projektu planu dotyczących zasad zagospodarowania. Różnice dotyczące parametrów i wskaźników ustalonych dla terenów MN2 i MWU, są nieznaczące:

- a) maksymalna wysokość zabudowy na terenach MWU 15-17m, na terenach MN2 - 11m [różnice w zakresie 4-6m],
- b) 40% udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją na terenach MWU, na terenach MN2 - 30%,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 25% na terenach MWU i min. 35% na terenach MN2.

12. Uwaga Nr 16

dotyczy nieruchomości położonych przy ul. Rybałtowskiej w odniesieniu do ustaleń projektu planu dotyczących przeznaczenia terenów sąsiednich oznaczonych symbolami:

- 2MWU – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
- 1KDZ, 3KDZ – Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
- objętych liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1U1- Teren zabudowy usługowej związany z programem mieszkalnym tworzący jeden z elementów centrum usług osiedlowych i obejmujący usługi publiczne i komercyjne [teren szkoły podstawowej z gimnazjum],

Pan [...]*

wniósł uwagę zawierającą cztery punkty, które w zakresie nieuwzględnionym dotyczyły następujących punktów:

- 2) Lokalizacji drogi szybkiego ruchu oraz przeznaczenia terenów do zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Rybałtowskiej.

Uwagę uzasadniono:

- naruszeniem prawa własności do nieruchomości [art. 4 Prawa budowlanego],
- brakiem uwzględnienia wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na sąsiedztwo cennych kulturowo obiektów, tj. Dworek Białoprądnicki wraz z budynkami towarzyszącymi i założeniem parkowym, cmentarz Białoprądnicki wraz z sąsiedztwem kultu religijnego,
- brakiem uwzględnienia walorów architektonicznych i krajobrazowych ze względu na występujące uwarunkowania w tym: istniejącą od ubiegłego stulecia zabudowę jednorodziną o charakterze podmiejskim [dotyczy przeważającej części przedmiotowego terenu], sąsiedztwo chronionego terenu Doliny Prądnika, nową zabudowę jednorodziną o obniżonej i podwyższonej intensywności [zabudowa bliźniacza, szeregową z niepowtarzalnym klimatem bardzo cenionym przez mieszkańców i poszukiwanym przez potencjalnych przyszłych mieszkańców] będąca swego rodzaju kontynuacją już istniejącej zabudowy,
- brakiem uwzględnienia wymagań ład przestrzennego w tym urbanistyki i architektury ze względu na występujące uwarunkowania dotyczące wysokości zabudowy, tj.: istniejące budynki w zabudowie niskiej [dotyczy przeważającej części przedmiotowego terenu], korytarz powietrzny, którym samoloty schodzą do lądowania na pobliskim lotnisku w Krakowie – Balicach.

Zdaniem wnoszącego uwagę budowa trasy szybkiego ruchu oraz zabudowa terenów w bezpośrednim sąsiedztwie rejonu cichej i spokojnej ul. Rybałtowskiej budynkami wielorodzinnymi kilku kondygnacyjnymi oraz budynkami usług publicznymi zburzy ład architektoniczny, zachwieje istniejący porządek, zmieni charakter okolicy, jej niepowtarzalny klimat oraz naruszy dotychczasowe dobro mieszkańców.

- 3) Przeznaczenia terenów w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Rybałtowskiej na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej [MWU] oraz zabudowy związanej z usługami publicznymi [U].

Zdaniem wnoszącego uwagę przyjęta w projekcie planu lokalizacja terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej [MWU] oraz zabudowy związanej z usługami publicznymi [U] w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Rybałtowskiej nie jest rozwiązaniem właściwym i nie powinna mieć miejsca ze względu na istniejący charakter zabudowy ul. Rybałtowskiej i jej najbliższej okolicy, tj. zabudowa jednorodzinna o obniżonej oraz podwyższonej intensywności, zabudowa jednorodzinna bliźniacza lub tzw. szeregową do 2 kondygnacji nadziemnych. Istotne znaczenie dla przedmiotowej sprawy ma również sposób zakwalifikowania innych terenów w rejonach istniejącej zabudowy jednorodzinnej tj.. terenów w rejonie ul. Glogera, Łokietka i sąsiednich.

- 4) Planowanej trasy na Wolbrom przebiegiem przez teren zabudowany, m.in. nowymi obiektami.

Zdaniem wnoszącego uwagę lokalizacja trasy na Wolbrom w sąsiedztwie działek przy ul. Rybałtowskiej nie powinna mieć miejsca szczególnie w warunkach, gdy w rejonie tej ulicy wydawane są pozwolenia na budowę, przeprowadzono lub nadal prowadzi się gruntowną modernizację lub rozbudowę istniejących budynków. Jako dodatkowy argument w przedmiotowej sprawie wnoszący uwagę podaje, że przebieg trasy na Wolbrom zaplanowano tuż obok niezwykle miejsca jakim jest cmentarz Białoprądnicki.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w punktach 2, 3, 4.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ad. 2) i 4)

Uwaga nie została uwzględniona ze względu na konieczność zapewnienia zgodności ustaleń projektu planu ze Studium. Przedmiotowa droga nie jest drogą szybkiego ruchu [do takich kwalifikuje się autostrady oraz drogi ekspresowe] nie jest też drogą główną ani drogą główną ruchu przyspieszonego [do takich należy ul. Opolska]. Jest natomiast drogą zbiorczą, której zadaniem jest wyprowadzanie ruchu z układu lokalnego na ulice główne, względnie wyprowadzanie „ruchu na zewnątrz” miasta. Zagadnienie związane z zasadami udzielania rekompensat w przypadku obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego reguluje art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zagadnienia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i walorów krajobrazowych stanowiły przedmiot analizy na etapie opracowania Studium [w zakresie dotyczącym całego obszaru miasta] - w tym w odniesieniu do Dworku Białoprądnickiego i Doliny Prądnika, które położone są poza obszarem objętym granicami przedmiotowego projektu planu. W obszarze objętym planem, poza kolizją w rejonie zbiegu ul. Piaszczystej i ul. Rybałtowskiej, nie ma kolizji przebiegu trasy tzw. „Drogi Wolbromskiej” z istniejącym zainwestowaniem. Rozbudowa ul. Glogera powodowałoby szereg takich kolizji, w tym poza granicami obszaru objętego projektem planu.

Ad. 3)

Zgłoszone uwagi i zastrzeżenia dotyczące przeznaczeń terenów położonych na północ od ul. Rybałtowskiej [tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługi MWU] oraz niewłaściwy sposób „zakwalifikowania” innych terenów, nie znajdują potwierdzenia w ustaleniach projektu planu dotyczących zasad zagospodarowania. Różnice dotyczące parametrów i wskaźników ustalonych dla terenów MN2 i MWU, są nieznaczne:

- a) maksymalna wysokość zabudowy na terenach MWU 15-17m, na terenach MN2 - 11m (różnice w zakresie 4-6m),
- b) 40% udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją na terenach MWU, na terenach MN2 - 30%,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 25% na terenach MWU i min. 35% na terenach MN2.

13. Uwaga Nr 17

dotyczy nieruchomości położonych przy ul. Rybałtowskiej w odniesieniu do ustaleń projektu planu dotyczących przeznaczenia terenów sąsiednich oznaczonych symbolami:

- 2MWU – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
- 1KDZ, 3KDZ – Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
- objętych liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1U1- Teren zabudowy usługowej związany z programem mieszkalnym tworzący jeden z elementów centrum usług osiedlowych i obejmujący usługi publiczne i komercyjne [teren szkoły podstawowej z gimnazjum],

Pani [...]*

wniosła uwagę zawierającą cztery punkty, które w zakresie nieuwzględnionym dotyczyły następujących punktów:

- 2) Lokalizacji drogi szybkiego ruchu oraz przeznaczenia terenów do zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Rybałtowskiej.

Uwagę uzasadniono:

- naruszeniem prawa własności do nieruchomości [art. 4 Prawa budowlanego],

- brakiem uwzględnienia wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na sąsiedztwo cennych kulturowo obiektów, tj. Dworek Białoprądnicki wraz z budynkami towarzyszącymi i założeniem parkowym, cmentarz Białoprądnicki wraz z sąsiedztwem kultu religijnego,
- brakiem uwzględnienia walorów architektonicznych i krajobrazowych ze względu na występujące uwarunkowania: istniejąca od ubiegłego stulecia zabudowa jednorodzinna o charakterze podmiejskim [dotyczy przeważającej części przedmiotowego terenu], sąsiedztwo chronionego terenu Doliny Prądnika, nowa zabudowa jednorodzinna o obniżonej i podwyższonej intensywności [zabudowa bliźniacza, szeregowa z niepowtarzalnym klimatem bardzo cenionym przez mieszkańców i poszukiwanym przez potencjalnych przyszłych mieszkańców] będąca swego rodzaju kontynuacją już istniejącej zabudowy,
- brakiem uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury ze względu na występujące uwarunkowania dotyczące wysokości zabudowy: istniejące budynki w zabudowie niskiej [dotyczy przeważającej części przedmiotowego terenu], korytarz powietrzny, którym samoloty schodzą do lądowania na pobliskim lotnisku w Krakowie – Balicach.

Wnosząca uwagę w swoim uzasadnieniu jako wyjaśnienie podaje, że budowa trasy szybkiego ruchu oraz zabudowa terenów w bezpośrednim sąsiedztwie rejonu cichej i spokojnej ul. Rybałtowskiej budynkami wielorodzinnymi, kilkukondygnacyjnymi oraz budynkami usług publicznych zburzy ład architektoniczny, zachwieje istniejący porządek, zmieni charakter okolicy, jej niepowtarzalny klimat oraz naruszy dotychczasowe dobro mieszkańców.

- 3) Przeznaczenia terenów w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Rybałtowskiej na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej [MWU] oraz zabudowy związanej z usługami publicznymi [U].

Zdaniem wnoszącej uwagę przyjęta w projekcie planu lokalizacja terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej [MWU] oraz zabudowy związanej z usługami publicznymi [U] w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Rybałtowskiej nie jest rozwiązaniem właściwym i nie powinna mieć miejsca ze względu na istniejący charakter zabudowy ul. Rybałtowskiej i jej najbliższej okolicy, tj. zabudowa jednorodzinna o obniżonej oraz podwyższonej intensywności, zabudowa jednorodzinna bliźniacza lub tzw. szeregowa do 2 kondygnacji nadziemnych. Istotne znaczenie dla przedmiotowej sprawy ma również sposób zakwalifikowania innych terenów w rejonach istniejącej zabudowy jednorodzinnej, tj. terenów w rejonie ul. Głogera, Łokietka i sąsiednich.

- 4) Przebiegu przez teren zabudowany [w tym nowymi obiektami] planowanej "Drogi Wolbromskiej".

Zdaniem wnoszącej uwagę lokalizacja „Drogi Wolbromskiej” w sąsiedztwie działek przy ul. Rybałtowskiej nie jest rozwiązaniem właściwym i nie powinna mieć miejsca ze względu na wydawane pozwolenia na budowę, gruntowną modernizację lub rozbudowę istniejących budynków w rejonie tej ulicy. Ponadto przebieg „Drogi Wolbromskiej” zaplanowano tuż obok niezwykle miejsca jakim jest cmentarz Białoprądnicki.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w punktach 2, 3, 4.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ad. 2) i 4)

Uwaga nie została uwzględniona ze względu na konieczność zapewnienia zgodności ustaleń projektu planu z dokumentem Studium. Przedmiotowa droga nie jest drogą szybkiego ruchu

[do takich kwalifikuje się autostrady oraz drogi ekspresowe] nie jest też drogą klasy głównej ani drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego [do takich należy ul. Opolska]. Jest natomiast drogą klasy zbiorczej, której zadaniem jest wyprowadzanie ruchu z układu lokalnego na ulice główne, względnie wyprowadzanie „ruchu na zewnątrz” miasta. Zagadnienie związane z zasadami udzielania rekompensat w przypadku obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego reguluje art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zagadnienia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i walorów krajobrazowych stanowiły przedmiot analizy na etapie opracowania dokumentu Studium [w zakresie dotyczącym całego obszaru miasta] - w tym w odniesieniu do Dworku Białoprądnickiego i Doliny Prądnika, które położone są poza obszarem objętym granicami przedmiotowego projektu planu. W obszarze objętym planem, poza kolizją w rejonie zbiegu ul. Piaszczystej i ul. Rybałtowskiej, nie ma kolizji przebiegu trasy tzw. „Drogi Wolbromskiej” z istniejącym zainwestowaniem. Rozbudowa ul. Glogera powodowałoby szereg takich kolizji, w tym poza granicami obszaru objętego projektem planu.

Ad. 3)

Zgłoszone uwagi i zastrzeżenia dotyczące przeznaczeń terenów położonych na północ od ul. Rybałtowskiej [tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową – MWU] oraz niewłaściwy sposób „zakwalifikowania” innych terenów, nie znajdują potwierdzenia w ustaleniach projektu planu dotyczących zasad zagospodarowania. Różnice dotyczące parametrów i wskaźników ustalonych dla terenów MN2 i MWU, są nieznaczące:

- a) maksymalna wysokość zabudowy na terenach MWU 15-17m, na terenach MN2 - 11m (różnice w zakresie 4-6m),
- b) 40% udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją na terenach MWU, na terenach MN2 - 30%,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 25% na terenach MWU i min. 35% na terenach MN2.

14. Uwaga Nr 18

dotyczy działki nr 8 obr. 30, która w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu znajdowała się w terenach oznaczonych symbolami:

- 1MN1, 2MN1 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o obniżonej intensywności,
- 10 KDD [aktualnie 9KDD] - Teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
- 1Z – Teren zieleni nieurządzonej

Pan [...]* [występujący w imieniu własnym i współwłaścicieli]

wniósł uwagę dotyczącą dopuszczenia na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o obniżonej intensywności [MN1] lokalizacji niskiej zabudowy wielorodzinnej lub szeregowej w związku z ustaloną w projekcie planu minimalną wielkością działki niezbędną dla realizacji zabudowy jednorodzinnej na ok. 800m².

Zdaniem wnoszącego uwagę ustalona w projekcie planu minimalna wielkość działki 800m² pozwala na realizację zabudowy o charakterze rezydencjonalnym. Możliwość realizacji na przedmiotowym terenie tego rodzaju zabudowy w warunkach intensywnego ruchu na ul. Glogera, położenia blisko głównej arterii miejskiej jaką jest ul. Opolska oraz ze względu na istniejący charakter zabudowy zlokalizowanej po przeciwnej stronie ulicy, a także duży stopień zurbanizowania przedmiotowego terenu i dość intensywną infrastrukturę jaką jest linia kolejowa nie wydaje się rozwiązaniem właściwym i nie ma dla niej uzasadnienia. Dopuszczenie na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o obniżonej intensywności

[MN1] niskiej zabudowy wielorodzinnej lub szeregowej stwarza możliwość nawiązania do istniejącej zabudowy w tym zlokalizowanej po przeciwnej stronie ul. Glogera.

**Prezydent miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi w tym zakresie.
Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

Wyjaśnienie:

Uwagi nie uwzględniono ze względu na położenie przedmiotowego terenu w sąsiedztwie Doliny Prądnika oraz konieczność zachowania zgodności projektu planu z dokumentem Studium, które kwalifikuje przedmiotowy teren do strefy podmiejskiej. Za bezzasadne uznaje się uzasadnienie do zgłoszonej uwagi ze względu na fakt, że teren położony pomiędzy ul. Glogera a dawną Młynówką [za wyjątkiem dwu budynków zlokalizowanych w północnej części tego terenu], nie jest zabudowany natomiast zabudowa rezydencjonalna, o której pisze składający uwagę, dotyczyłaby działek dużo większych niż 800m². Projekt planu poza określeniem parametrów dopuszczalnej wysokości zabudowy oraz wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej lub terenu inwestycji nie określa powierzchni użytkowej budynków, jakie mogą być zrealizowane. Będzie to zależne od potrzeb i środków finansowych, jakimi dysponuje inwestor. Istotnym elementem ustaleń, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z Doliną Prądnika, jest wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Wszystkie parametry i wskaźniki określają nieprzekraczalne, maksymalne bądź minimalne ich wartości.

15. Uwaga Nr 19

dotyczy działek nr 148, 149 obr. 31, które w projekcie planu znajdują się w terenach oznaczonych symbolami:

- 6MN2 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonej intensywności,
- 1KDZ - Teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
- 3KDX– Teren drogi publicznej pieszo-jezdnej.

Państwo [...]*, [...]* i [...]*

wnieśli uwagę zawierającą 3 punkty, które dotyczyły :

- 1) Ustalenia obszaru ograniczonego użytkowania zgodnie z art. 135 Prawa ochrony środowiska ze względu na ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu.
Zdaniem wnoszących uwagę przebieg „Drogi Wolbromskiej” w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości stanowiących ich własność istotnie ograniczy lub wręcz uniemożliwi korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, ze względu na zwiększenie natężenia hałasu i zwiększenie emisji zanieczyszczeń. Prognoza oddziaływania na środowisko wykazuje, że działki nr 148 i 149 znajdują się w zasięgu ponadnormatywnych oddziaływań akustycznych dróg i ulic oraz w strefie emisji zanieczyszczeń. W momencie zakupu działek nr 148 i 149 w roku 2001 teren ten był wolny od w/w uciążliwości [przy braku w poprzednich planach ustalenia drogi zbiorczej] co zadecydowało o kupnie przedmiotowych nieruchomości. W obliczu planowanej inwestycji drogowej nieruchomość traci dotychczasowe walory użytkowe.
- 2) Wykupu nieruchomości lub uzyskania odszkodowania za działki w związku z uzasadnieniem do zgłoszonej uwagi opisanym w ramach pkt 1.
- 3) Budowy zjazdu z planowanej „Drogi Wolbromskiej” w ul. Rybałtowską w związku z planowanym zamknięciem ul. Rybałtowskiej od ul. Piaszczystej.
Zdaniem wnoszących uwagę planowane zamknięcie ul. Rybałtowskiej od ul. Piaszczystej spowoduje ograniczenie dostępu do działek nr 148 i 149.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w punktach 1, 2, 3.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ad. 1)

Uwagi nie uwzględniono ze względu na fakt, że o ustaleniu „obszaru ograniczonego użytkowania” nie rozstrzyga plan miejscowy. Plan może jedynie wskazać środki i ustalić sposób zagospodarowania terenów, tak aby zminimalizować wpływ tzw. „zanieczyszczeń komunikacyjnych” [w tym hałasu] na tereny sąsiednie. W liniach rozgraniczających drogi klasy zbiorczej [1KDZ] możliwe jest lokalizowanie urządzeń ograniczających ten wpływ. Ustalenie „obszaru ograniczonego użytkowania” może nastąpić po zrealizowaniu inwestycji – wg przepisów odrębnych.

Ad. 2)

Z roszczeniami odszkodowawczymi [w tym dotyczącymi wykupu nieruchomości] można – zgodnie z art. 36 ust. 1 i 2 ustawy – występować po uchwaleniu planu, natomiast w odniesieniu do nieruchomości, które znalazłyby się w ewentualnym „obszarze ograniczonego użytkowania” – po jego ustanowieniu [wg przepisów odrębnych].

Ad. 3)

Dojazd do wschodniego odcinka ul. Rybałtowskiej, wg projektu planu, przewidziany jest od strony ul. Piaszczystej, a odbywać się on będzie tak jak dotychczas [ulicą pieszo-jezdną] przy wykorzystaniu ul. Żwirowej. Jednocześnie dla działek położonych po stronie zachodniej planowanej „Drogi Wolbromskiej” projekt planu przewiduje dojazd planowanymi drogami 6KDD i 5KDL. Projekt planu nie zakłada „włączenia” ul. Rybałtowskiej do tzw. „Drogi Wolbromskiej”, co nie oznacza, że na etapie realizacji drogi, na wniosek mieszkańców i przy spełnieniu warunków zarządcy drogi, takie „włączenie” nie będzie możliwe.

16. Uwaga Nr 20

dotyczy nieruchomości nr 157/1 położonej przy ul. Rybałtowskiej na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 5MN2 [teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonej intensywności] w odniesieniu do ustaleń projektu planu dotyczących przeznaczenia terenów sąsiednich oznaczonych symbolami:

- 2MWU – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
- 1KDZ, 3KDZ – Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
- objętych liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1U1- Teren zabudowy usługowej związany z programem mieszkalnym tworzący jeden z elementów centrum usług osiedlowych i obejmujący usługi publiczne i komercyjne [teren szkoły podstawowej z gimnazjum],

Pan [...]*

wniósł uwagę zawierającą 4 punkty, które w zakresie nieuwzględnionym dotyczyły następujących punktów:

2) Lokalizacji drogi szybkiego ruchu oraz przeznaczenia terenów do zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Rybałtowskiej.

Uwagę uzasadniono:

- naruszeniem prawa własności do nieruchomości [art. 4 Prawa budowlanego],
- brakiem uwzględnienia wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na sąsiedztwo cennych kulturowo obiektów, tj.

- Dworek Białoprądnicki wraz z budynkami towarzyszącymi i założeniem parkowym, cmentarz Białoprądnicki wraz z sąsiedztwem kultu religijnego,
- brakiem uwzględnienia walorów architektonicznych i krajobrazowych ze względu na występujące uwarunkowania, w tym: istniejącą od ubiegłego stulecia zabudowę jednorodziną o charakterze podmiejskim [dotyczy przeważającej części przedmiotowego terenu], sąsiedztwo chronionego terenu Doliny Prądnika, nową zabudowę jednorodziną o obniżonej i podwyższonej intensywności [zabudowa bliźniacza, szeregowa z niepowtarzalnym klimatem bardzo cenionym przez mieszkańców i poszukiwanym przez potencjalnych przyszłych mieszkańców] będącą swego rodzaju kontynuacją już istniejącej zabudowy,
 - brakiem uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury ze względu na fakt, że w przeważającej części teren kształtują budynki o podobnej architekturze i niskiej zabudowie z uwagi na korytarz powietrzny, którym samoloty schodzą do lądowania na pobliskim lotnisku w Krakowie – Balicach.
- 3) Przeznaczenia terenów w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Rybałtowskiej na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej [MWU] oraz zabudowy związanej z usługami publicznymi [U].

Zdaniem wnoszącego uwagę przyjęta w projekcie planu lokalizacja terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej [MWU] oraz zabudowy związanej z usługami publicznymi [U] w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Rybałtowskiej nie jest rozwiązaniem właściwym i nie powinna mieć miejsca ze względu na istniejący charakter zabudowy ul. Rybałtowskiej i jej najbliższej okolicy, tj. zabudowa jednorodzinna o obniżonej oraz podwyższonej intensywności, zabudowa jednorodzinna bliźniacza lub tzw. szeregowa do 2 kondygnacji nadziemnych. Planowana zabudowa o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych kłóci się z charakterem zabudowy istniejącej w tym rejonie. Ponadto znaczna część właścicieli nieruchomości położonych w rejonie terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 2MWU na etapie wydawanych decyzji administracyjnych została poinformowana, że nieruchomości stanowiące ich własność położone są na terenie zabudowy niskiej właśnie ze względu na charakter tego rejonu oraz istniejącą zabudowę.

- 4) Przebiegu przez teren zabudowany [w tym nowymi obiektami] planowanej "Drogi Wolbromskiej".

Zdaniem wnoszącego uwagę lokalizacja „Drogi Wolbromskiej” w sąsiedztwie działek zlokalizowanych przy ul. Rybałtowskiej nie jest rozwiązaniem właściwym i nie powinna mieć miejsca ze względu na fakt, że planowana droga przecina układ dróg dojazdowych do posesji i zarazem odcina drogę dojazdową do ul. Rybałtowskiej oraz dojście do przystanku komunikacji miejskiej. Obawę budzi także istniejące ryzyko naruszenia struktury murów i fundamentów istniejących budynków podczas realizacji przedsięwzięcia drogowego. W warunkach, gdy znaczna część mieszkańców przedmiotowego terenu poniosła niedawno nakłady związane z budową nowych oraz gruntowną modernizacją lub rozbudową istniejących budynków w/w obawy są w pełni uzasadnione. Ponadto przebieg „Drogi Wolbromskiej” zaplanowano tuż obok niezwykle miejsca jakim jest cmentarz Białoprądnicki co wiąże się z naruszeniem szczególnego klimatu tego miejsca i okolicy oraz spowoduje zamknięcie do niego dostępu od strony ul. Rybałtowskiej.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w punktach 2, 3, 4.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ad. 2) i 4)

Uwaga nie została uwzględniona ze względu na konieczność zapewnienia zgodności ustaleń projektu planu z dokumentem Studium. Przedmiotowa droga nie jest drogą szybkiego ruchu [do takich kwalifikuje się autostrady oraz drogi ekspresowe] nie jest też drogą klasy głównej ani drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego [do takich należy ul. Opolska]. Jest natomiast drogą klasy zbiorczej, której zadaniem jest wyprowadzanie ruchu z układu lokalnego na ulice główne, względnie wyprowadzanie „ruchu na zewnątrz” miasta. Zagadnienie związane z zasadami udzielania rekompensat w przypadku obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego reguluje art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zagadnienia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i walorów krajobrazowych stanowiły przedmiot analizy na etapie opracowania dokumentu Studium [w zakresie dotyczącym całego obszaru miasta] - w tym w odniesieniu do Dworku Białoprądnickiego i Doliny Prądnika, które położone są poza obszarem objętym granicami przedmiotowego projektu planu. W obszarze objętym planem, poza kolizją w rejonie zbiegu ul. Piaszczystej i ul. Rybałtowskiej, nie ma kolizji przebiegu trasy tzw. „Drogi Wolbromskiej” z istniejącym zainwestowaniem. Rozbudowa ul. Glogera powodowałaby szereg takich kolizji, w tym poza granicami obszaru objętego projektem planu.

Ad. 3)

Zgłoszone uwagi i zastrzeżenia dotyczące przeznaczeń terenów położonych na północ od ul. Rybałtowskiej [tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową - MWU] oraz niewłaściwy sposób „zakwalifikowania” innych terenów, nie znajdują potwierdzenia w ustaleniach projektu planu dotyczących zasad zagospodarowania. Różnice dotyczące parametrów i wskaźników ustalonych dla terenów MN2 i MWU, są nieznaczące:

- a) maksymalna wysokość zabudowy na terenach MWU 15-17m, na terenach MN2 - 11m (różnice w zakresie 4-6m),
- b) 40% udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją na terenach MWU, na terenach MN2 - 30%,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 25% na terenach MWU i min. 35% na terenach MN2.

17. Uwaga Nr 21

dotyczy nieruchomości nr 157/1 położonej przy ul. Rybałtowskiej na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 5MN2 [teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonej intensywności] w odniesieniu do ustaleń projektu planu dotyczących przeznaczenia terenów sąsiednich oznaczonych symbolami:

- 2MWU – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
- 1KDZ, 3KDZ – Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
- objętych liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1U1- Teren zabudowy usługowej związany z programem mieszkalnym tworzący jeden z elementów centrum usług osiedlowych i obejmujący usługi publiczne i komercyjne [teren szkoły podstawowej z gimnazjum],

Pani [...]*

wniosła uwagę zawierającą cztery punkty, które w zakresie nieuwzględnionym dotyczyły następujących punktów:

- 2) Lokalizacji drogi szybkiego ruchu oraz przeznaczenia terenów do zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Rybałtowskiej.

Uwagę uzasadniono:

- naruszeniem prawa własności do nieruchomości (art. 4 Prawa budowlanego),
 - brakiem uwzględnienia wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na sąsiedztwo cennych kulturowo obiektów, tj. Dworek Białoprądnicki wraz z budynkami towarzyszącymi i założeniem parkowym, cmentarz Białoprądnicki wraz z sąsiedztwem kultu religijnego,
 - brakiem uwzględnienia walorów architektonicznych i krajobrazowych ze względu na występujące uwarunkowania, w tym: istniejącą od ubiegłego stulecia zabudowę jednorodziną o charakterze podmiejskim [dotyczy przeważającej części przedmiotowego terenu], sąsiedztwo chronionego terenu Doliny Prądnika, nową zabudowę jednorodziną o obniżonej i podwyższonej intensywności [zabudowa bliźniacza, szeregowa z niepowtarzalnym klimatem bardzo cenionym przez mieszkańców i poszukiwanym przez potencjalnych przyszłych mieszkańców] będąca swego rodzaju kontynuacją już istniejącej zabudowy,
 - brakiem uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury ze względu na fakt, że w przeważającej części teren kształtują budynki o podobnej architekturze i niskiej zabudowie z uwagi na korytarz powietrzny, którym samoloty schodzą do lądowania na pobliskim lotnisku w Krakowie – Balicach.
- 3) Przeznaczenia terenów w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Rybałtowskiej na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej [MWU] oraz zabudowy związanej z usługami publicznymi [U].
- Zdaniem wnoszącej uwagę przyjęta w projekcie planu lokalizacja terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej [MWU] oraz zabudowy związanej z usługami publicznymi [U] w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Rybałtowskiej nie jest rozwiązaniem właściwym i nie powinna mieć miejsca ze względu na istniejący charakter zabudowy ul. Rybałtowskiej i jej najbliższej okolicy, tj. zabudowa jednorodzinna o obniżonej oraz podwyższonej intensywności, zabudowa jednorodzinna bliźniacza lub tzw. szeregowa do 2 kondygnacji nadziemnych. Planowana zabudowa o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych kłóci się z charakterem zabudowy istniejącej w tym rejonie. Ponadto znaczna część właścicieli nieruchomości położonych w rejonie terenu 2MWU na etapie wydawanych decyzji administracyjnych została poinformowana, że nieruchomości stanowiące ich własność położone są na terenie zabudowy niskiej właśnie ze względu na charakter tego rejonu oraz istniejącą zabudowę.
- 4) Przebiegu przez teren zabudowany [w tym nowymi obiektami] planowanej "Drogi Wolbromskiej"
- Zdaniem wnoszącej uwagę lokalizacja „Drogi Wolbromskiej” w sąsiedztwie działek zlokalizowanych przy ul. Rybałtowskiej nie jest rozwiązaniem właściwym i nie powinna mieć miejsca ze względu na fakt, że planowana droga przecina układ dróg dojazdowych do posesji i zarazem odcina drogę dojazdową do ul. Rybałtowskiej oraz dojście do przystanku komunikacji miejskiej. Obawę budzi także istniejące ryzyko naruszenia struktury murów i fundamentów istniejących budynków podczas realizacji przedsięwzięcia drogowego. W warunkach gdy znaczna część mieszkańców przedmiotowego terenu poniosła niedawno nakłady związane z budową nowych oraz gruntowną modernizacją lub rozbudową istniejących budynków w/w obawy są w pełni uzasadnione. Ponadto przebieg „Drogi Wolbromskiej” zaplanowano tuż obok niezwyklego miejsca jakim jest cmentarz Białoprądnicki co wiąże się z naruszeniem szczególnego klimatu tego miejsca i okolicy oraz spowoduje zamknięcie do niego dostępu od strony ul. Rybałtowskiej.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w punktach 2, 3, 4.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ad. 2 i 4)

Uwaga nie została uwzględniona ze względu na konieczność zapewnienia zgodności ustaleń projektu planu z dokumentem Studium. Przedmiotowa droga nie jest drogą szybkiego ruchu [do takich kwalifikuje się autostrady oraz drogi ekspresowe] nie jest też drogą klasy głównej ani drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego [do takich należy ul. Opolska]. Jest natomiast drogą klasy zbiorczej, której zadaniem jest wyprowadzanie ruchu z układu lokalnego na ulice główne, względnie wyprowadzanie „ruchu na zewnątrz” miasta. Zagadnienie związane z zasadami udzielania rekompensat w przypadku obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego reguluje art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zagadnienia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i walorów krajobrazowych stanowiły przedmiot analizy na etapie opracowania dokumentu Studium [w zakresie dotyczącym całego obszaru miasta] - w tym w odniesieniu do Dworku Białoprądnickiego i Doliny Prądnika, które położone są poza obszarem objętym granicami przedmiotowego projektu planu. W obszarze objętym planem, poza kolizją w rejonie zbiegu ul. Piaszczystej i ul. Rybałtowskiej, nie ma kolizji przebiegu trasy tzw. „Drogi Wolbromskiej” z istniejącym zainwestowaniem. Rozbudowa ul. Glogera powodowałoby szereg takich kolizji, w tym poza granicami obszaru objętego projektem planu.

Ad. 3)

Zgłoszone uwagi i zastrzeżenia dotyczące przeznaczeń terenów położonych na północ od ul. Rybałtowskiej [tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową - MWU) oraz niewłaściwy sposób „zakwalifikowania” innych terenów, nie znajdują potwierdzenia w ustaleniach projektu planu dotyczących zasad zagospodarowania. Różnice dotyczące parametrów i wskaźników ustalonych dla terenów MN2 i MWU, są nieznaczące:

- a) maksymalna wysokość zabudowy na terenach MWU 15-17m, na terenach MN2 - 11m (różnice w zakresie 4-6m),
- b) 40% udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją na terenach MWU, na terenach MN2 - 30%,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 25% na terenach MWU i min. 35% na terenach MN2.

18. Uwaga Nr 22

dotyczy działek nr 173/1, 173/2, 172, 175 obr. 31, które w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu znajdowały się w terenach oznaczonych symbolami:

- 2MWU – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
- 3U2 – Teren zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym [aktualnie 3MWU],
- 3KDD, 7KDD [aktualnie 6KDD] - Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- 7KX – Teren wydzielonych ciągów pieszych z towarzyszącą zielenią,
- 1U1 – Teren zabudowy usługowej związany z programem mieszkalnym tworzący jeden z elementów centrum usług osiedlowych i obejmujący usługi publiczne i komercyjne [teren szkoły podstawowej z gimnazjum].

Pani [...]*

wniosła uwagę zawierającą cztery punkty, które w zakresie nieuwzględnionym dotyczyły następujących punktów:

- 1) Zmiany planowanej lokalizacji szkoły podstawowej z gimnazjum na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 1U1, ewentualnie zawężenia obszaru przeznaczonego pod

w/w inwestycję, a także możliwości alternatywnego wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej na terenie 1U1, 3U2 w formie ustalenia uzupełniającego [dopuszczalnego].

Uwagę uzasadniono:

- lokalizacją terenu przeznaczonych pod budowę szkoły podstawowej z gimnazjum w terenie niekorzystnym pod względem bezpieczeństwa dzieci z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo torów kolejowych, dróg jezdnych oraz trzech skrzyżowań,
- bardzo dużą powierzchnią terenu zarezerwowanego w projekcie planu dla realizacji szkoły podstawowej z gimnazjum w stosunku do powierzchni obszaru objętego planem ,
- ustaleniem lokalizacji wyłącznie jednej funkcji na przedmiotowym terenie uniemożliwiając realizację innych funkcji w przypadku braku możliwości realizacji szkoły podstawowej z gimnazjum,
- możliwym wzrostem dodatkowych uciążliwości również komunikacyjnych w tym rejonie ze względu na planowane w sąsiedztwie obiektu szkoły podstawowej z gimnazjum usługi o charakterze ponadlokalnym,
- lokalizacją w obszarze objętym planem odrębnego terenu urządzeń sportu i rekreacji [1US] co sprawia, że nie zachodzi potrzeba podwajania tych samych funkcji [boisk] w odniesieniu do terenu 1U1,
- przyjęciem w projekcie planu rozwiązań komunikacyjnych, które obsługę przedmiotowych terenów wprowadzają na uliczki osiedlowe nie zapewniając dogodnego dostępu do planowanych funkcji usługowych z obszaru osiedla.

Zdaniem wnoszącej uwagę obiekt szkoły podstawowej z gimnazjum winien być zlokalizowany bliżej centrum osiedla.

- 2) Przesunięcia planowanej drogi klasy dojazdowej [7KDD] w kierunku zachodnim w celu spełnienia warunku dotyczącego minimalnej powierzchni działki [20ar] wymaganej pod projektowaną zabudowę.

Zdaniem wnoszącej uwagę ustalony w projekcie planu przebieg drogi klasy dojazdowej [7KDD] częściowo po działkach stanowiących własność wnoszącej uwagę uniemożliwi samodzielne prowadzenie zamierzeń inwestycyjnych na przedmiotowych działkach z uwagi na brak możliwości zapewnienia wymaganej ustaleniami planu minimalnej powierzchni działki [20ar] pod projektowaną zabudowę. Ponadto projekt planu nie zapewnia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów zlokalizowanych w rejonie tej drogi ze względu na fakt, że drogi dojazdowe obsługujące tereny [w tym działki nr 172 i 175] zaprojektowane zostały jako ulice ślepe bez możliwości przejazdu na tereny zlokalizowane po drugiej stronie magistrali kolejowej. Takie rozwiązanie spowoduje skierowanie ruchu kołowego na drogi osiedlowe zwiększając niepotrzebnie natężenie tego ruchu wewnątrz osiedla [w tym w bezpośrednim sąsiedztwie terenu przewidzianego pod szkołę podstawową z gimnazjum].

- 3) W nieuwzględnionej części tego punktu uwagi: zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu symbolem 3U2 – Teren zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym- na tereny mieszkalne.

- 4) W nieuwzględnionej części tego punktu uwagi: Wprowadzenia w zapisach planu możliwości lokalizacji usług komercyjnych w parterach budynków mieszkalnych w miejscu o mniejszym natężeniu ruchu kołowego, bliżej centrum osiedla.

Zdaniem wnoszącej uwagę zaproponowane w treści punktu 4 rozwiązanie umożliwi mieszkańcom korzystanie z usług komercyjnych w wygodny sposób przy uwzględnieniu podjazdu do obiektów usługowych samochodami i zapewnieniu odpowiedniej ilości miejsc parkingowych obok projektowanego centrum.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w punktach 1, 2, 3 (w nieuwzględnionej części tego punktu uwagi), 4 (w nieuwzględnionej części tego punktu uwagi).

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ad. 1)

W obszarze objętym planem nie występują działki należące do Skarbu Państwa lub stanowiące mienie Gminy Kraków przydatne pod względem wielkości i kształtu na cele planowanej szkoły podstawowej z gimnazjum. Powoduje to konieczność przeznaczenia terenu pod tego rodzaju usługę na gruntach stanowiących własność prywatną. Wyznaczenie terenu przewidzianego pod lokalizację szkoły podstawowej z gimnazjum jest dopełnieniem programu usług. Lokalizację tych usług wyznaczono w oparciu o wnioski złożony do planu. Właściciel nieruchomości wnioskował o przeznaczenie części terenu pod lokalizację usług związanych z obsługą centrum osiedla. Tereny wyznaczone pod lokalizację szkoły podstawowej i gimnazjum stanowią kontynuację tego programu usługowego na osi N-S. Wielkość terenu przewidzianego pod lokalizację szkoły wynika z przewidywanej (wyliczonej) liczby mieszkańców (9.300-10.500). Jest to i tak wielkość o ok. 0,35 ha mniejsza, niż wynika to z potrzeb. Dla obiektu szkoły z gimnazjum przewidziano wspólne urządzenia sportu i rekreacji, co uzasadnia zmniejszenie wielkości terenu wymaganego pod tego rodzaju usługę. Zadaniem planu jest m.in. zabezpieczenie terenu dla programu usług związanych z mieszkalnictwem – w nawiązaniu do przyjętego rozpoznania demograficznego i wielkości programowych osiedla.

Plan określa również przeznaczenie dopuszczalne w terenie 1U1 zapewniając warunki jego prawidłowego funkcjonowania.

Ad. 2)

Przesunięcie drogi klasy dojazdowej 7KDD [aktualnie 6KDD] wg propozycji zawartej w uwadze nie jest możliwe ze względu na fakt, że realizacja na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 1U1 funkcji szkoły podstawowej z gimnazjum wymaga zapewnienia właściwej [co do wielkości] powierzchni tego terenu oraz ze względu na konieczność zapewnienia dojazdu do istniejących budynków przy ul. Rybałtowskiej – w związku z planowaną realizacją „Drogi Wolbromskiej”. Jednocześnie w tekście projektu planu dokonano korekty polegającej na obniżeniu wskaźnika określającego minimalną wielkość działki pod zabudowę z 2000m² na 1500m². W związku z powyższym część działek położonych w terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 2MWU spełni warunki pozwalające na samodzielne zagospodarowanie ich na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej. Realizacja zabudowy na pozostałych działkach, które nie spełnią takich warunków z uwagi na niewystarczającą wielkość nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny lub ze względu na ustalenia planu możliwa będzie w drodze łączenia nieruchomości. Umożliwi to efektywne wykorzystywanie terenów w większym kompleksie (terenie objętym inwestycją).

Ad. 3)

W wyniku rozpatrzenia uwagi zostało zmienione przeznaczenie części terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 3U2 [w tym także zachodniej części działki nr 175] na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej o symbolu 3MWU, lecz nie przekwalifikowano całości terenu na cele mieszkaniowe.

Ad. 4)

Projekt planu określa przeznaczenie dopuszczalne [w tym usługi publiczne i komercyjne]. Przeznaczenie dopuszczalne, w tym przypadku, zostało ustalone na poziomie 25% powierzchni terenu.

19. Uwaga Nr 23

zgłoszona przez właścicieli nieruchomości położonych w Gminie Zielonki przy ul. Wiarusa, [w bezpośrednim sąsiedztwie z obszarem objętym planem] odnosząca się do ustaleń dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 5MW – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Pani [...]* [jako przedstawiciel mieszkańców ul. Wiarusa na os. Łokietka w gminie Zielonki]

wniosła uwagę dotyczącą dopuszczenia na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 5MW – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - zabudowy o zbyt dużej wysokości. Zdaniem wnoszącej uwagę wysokość zabudowy wielorodzinnej na terenie 5MW [określona w projekcie planu na poziomie max. 12m] zaburzy ład architektoniczny osiedla Łokietka oraz narusza zasadę kontynuacji, która w obowiązującej ustawie stanowi podstawę kształtowania ładu przestrzennego. Osiedle Łokietka w Zielonkach jest bowiem osiedlem domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej o maksymalnej wysokości nie przekraczającej 10m. Ustalenia projektu planu dla terenu 5MW pozwalają na realizację budynku o wysokości 12m w odległości ok. 15m od linii zabudowy domów stanowiących własność osób, których przedstawicielem jest wnosząca uwagę. Powyższe powoduje pogorszenie komfortu mieszkania i nasłonecznienia działki.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.
Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.**

Wyjaśnienie:

Uwagi nie uwzględniono ze względu na fakt, że planowana zabudowa o podanych w treści uwagi parametrach wysokościowych stanowić będzie kontynuację już zrealizowanego na terenie Gminy Zielonki zespołu budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej [osiedle Magnolie o wysokości budynków 2 kondygnacji nadziemnych z dodatkową trzecią kondygnacją w dachu] oraz będzie kształtować otoczenie północnej pierzei planowanej drogi klasy zbiorczej [2KDZ]. W/w rozwiązanie uwzględnia wniosek zgłoszony do projektu planu na etapie wstępnym procedury planistycznej, który dotyczył możliwości realizacji zabudowy o podobnych parametrach jak Osiedle Magnolie w granicach Miasta Krakowa, na terenie sąsiadującym z Gminą Zielonki.

20. Uwaga Nr 24

dotyczy działek nr 173/3, 174 obr. 31, które w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu znajdowały się w terenach oznaczonych symbolami:

- 3U2 – Teren zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym [aktualnie część działek także w terenie 3MWU- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej],
- 3KDD, 7KDD [aktualnie 6KDD]- Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- 7KX – Teren wydzielonych ciągów pieszych z towarzyszącą zielenią,
- 1U1 – Teren zabudowy usługowej związany z programem mieszkalnym tworzący jeden z elementów centrum usług osiedlowych i obejmujący usługi publiczne i komercyjne [teren szkoły podstawowej z gimnazjum],

Panie [...]* i [...]*

wniosły uwagę dotyczącą przekwalifikowania działki nr 173/3 i części działki nr 174 z terenu oznaczonego symbolem 1U1 na 5U1 lub 4U1 i zmiany zapisów, dopuszczając możliwość

przeznaczenia terenu w/w działek na cele jak dla terenu 4U1 lub 5U1 (tj. mieszkań na wyższych kondygnacjach).

Zdaniem wnoszących uwagę regulacje ustalone w tekście projektu planu w odniesieniu do terenu 1U1 [„...zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej z wyłączeniem mieszkań związanych z obsługą i dozorem...”] są niezgodne z dokumentem Studium. Na terenach sąsiednich planowane są lub już zostały zrealizowane budynki z funkcją mieszkaniową na wyższych kondygnacjach, co w pełni realizuje nie tylko zapisy Studium, lecz również zapewnia ład architektoniczny i przestrzenny. W związku z powyższym wnoszące uwagę domagają się doprowadzenia projektu planu do zgodności z w/w dokumentem Studium.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Teren zabudowy usługowej związanej z programem mieszkaniowym 1U1 przeznaczony jest w projekcie planu pod lokalizację szkoły podstawowej z gimnazjum [ze wspólnymi urządzeniami sportu]. Wielkość terenu przewidzianego pod realizację szkoły podstawowej z gimnazjum wynika z przewidywanej [wyliczonej] ilości mieszkańców na obszarze objętym planem. W granicach obszaru projektu planu nie występują działki należące do Skarbu Państwa lub stanowiące mienie Gminy Kraków przydatne pod względem wielkości i kształtu na cele planowanej szkoły. Nie ma możliwości wprowadzenia do terenów 1U1 i 2U2 zapisów [jak w przypadku terenów 4U1, 5U1] dotyczących możliwości lokalizowania mieszkań na wyższych kondygnacjach, ze względu na szczególnie charakter tych usług. Tereny o symbolach 4U1, 5U1 dotyczą takich usług jak: handel, gastronomia, rzemiosło biblioteki, gabinety lekarskie, stomatologiczne itp., natomiast tereny 1U1 i 2U2 przewidziano pod lokalizację szkoły podstawowej z gimnazjum i przedszkola.

Dla powyższych terenów, określonych w Studium jako tereny zabudowy mieszkaniowej MN i MW dopuszcza się w ramach głównych funkcji:

- lokalizację niezbędnych obiektów i urządzeń służących realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym,
- lokalizację obiektów i urządzeń usług komercyjnych służących zaspokajaniu potrzeb mieszkańców na poziomie lokalnym.

21. Uwaga Nr 25

dotyczy działek nr 180, 181, 182 obr 30, które w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu znajdowały się w terenach oznaczonych symbolami:

- 1US – Teren publicznych urządzeń sportu i rekreacji,
- 1Z,2Z - Tereny zieleni nieurządzonej,
- 3KDL - Teren drogi publicznej klasy lokalnej,
- 3KDZ – Teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
- 10KDD [aktualnie 9KDD] – Teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
- 2MN1, 3MN1 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o obniżonej intensywności,

Pan [...]* (reprezentowany przez [...]*)

wniósł uwagę dotyczącą ustalonego w projekcie planu przeznaczenia działek nr 180, 181, 182 pod publiczne urządzenia sportu i rekreacji [1US], drogę klasy zbiorczej [3KDZ] oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną o obniżonej intensywności [2MN1, 3MN1].

Zdaniem wnoszącego uwagę projekt planu nie zapewnienia zgodności z dokumentem Studium w odniesieniu do zasięgu terenów zieleni nieurządzonej od strony zachodniej, a także w odniesieniu do przyjętego w projekcie planu przeznaczenia terenu na cele publicznych urządzeń sportu i rekreacji [1US] oraz drogi klasy zbiorczej [3KDZ] – ze względu na fakt, że dokument Studium na terenach oznaczonych w projekcie planu symbolami 1US i 3KDZ przewiduje funkcję mieszkaniową niskiej intensywności. Ponadto przeznaczenie terenu pod urządzenia sportu i rekreacji winno być uzgodnione z jego właścicielem z uwagi na treść art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przedmiotowy przepis prawa wśród celów publicznych nie wymienia przeznaczenia terenów pod urządzenia sportu i rekreacji, a zatem brak jest podstaw do pozbawiania lub ograniczania prawa własności na te cele. Wobec braku zgody mocodawcy składającego uwagę na w/w przeznaczenie nie jest możliwe zagospodarowanie terenu w planowany przez gminę sposób, a co za tym idzie nie wywiąże się ona z nałożonego na nią obowiązku jakim jest zapewnienie ludności dostępu do w/w urządzeń. Gmina winna realizować w/w cele na nieruchomościach stanowiących jej własność ewentualnie w porozumieniu z właścicielem gruntów.

Jednocześnie w dniu 04.11.2005r. wystąpiono do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla pow. działek dla inwestycji pod nazwą „Budowa zespołu budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, wielorodzinnych oraz jednorodzinnych w układzie szeregowym wraz z wjazdami, wewnętrznym układem drogowym, parkingami nadziemnymi i garażami podziemnymi oraz urządzeniami towarzyszącymi, a także rozbudową miejskiej sieci wodociągowej i energetycznej”. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania w tej sprawie wydano w dniu 23.01.2006r., a następnie postanowieniem z dnia 25.01.2006r. postępowanie to zostało zawieszono w trybie art. 62 ust.1 pow. ustawy do dnia 04.11.2006r., tj. na okres 12 miesięcy od daty złożenia wniosku. Termin wskazany w tym postanowieniu upłynął i Wydział Architektury UMK ma ustawowy obowiązek wydać decyzję ustalającą warunki zabudowy dla wskazanego terenu. Wobec powyższego można przypuszczać, że w przypadku pozytywnego załatwienia wniosku do czego został w tej sytuacji prawnej zmuszony Wydział Architektury i Urbanistyki UMK ustalenia przedmiotowego projektu planu nie będą aktualne i projektowanie funkcji terenu w oderwaniu od stanu prawnego niecelowe i niewłaściwe.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Wg Studium dla terenu o przeważającej funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności [MN], w ramach głównych funkcji określono, że jest to zabudowa mieszkaniowa wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami służącymi realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym oraz obiektów i urządzeń usług komercyjnych służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych na poziomie lokalnym [usługi sportu są takimi urządzeniami]. Miejsce lokalizacji urządzeń sportu wyznaczono w nawiązaniu do terenów rekreacyjnych, służących zaspokajaniu potrzeb mieszkańców miasta - w Dolinie Prądnika. Pozwala to na zmniejszenie powierzchni terenu niezbędnego do realizacji usług sportu i rekreacji, wynikającej z wielkości planowanego osiedla mieszkaniowego. Dla dzieci zabezpieczono tereny sportowe w ramach działki szkolnej. Możliwość wypoczynku biernego i czynnego daje także ustalony wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Lokalizację „wielkopowierzchniowych” boisk sportowych przewidziano w ramach terenu 1US.

22. Uwaga Nr 26

dotyczy działek nr 217, 218/1, 221 obr 31, które w projekcie planu znajdują się w terenach oznaczonych symbolami:

- 5MW,7MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2KDZ – Teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
- 12KX [w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu 6KDD – Teren drogi klasy dojazdowej] – Teren wydzielonych ciągów pieszych z towarzyszącą zielenią,
- 6ZP – Teren zieleni urządzonej,
- 1KP – Teren urządzeń komunikacji zbiorowej [pętla autobusowa]

Pan [...]*

wniósł uwagę zawierającą 2 punkty, z których w zakresie nieuwzględnionym, tj. punkt 2 [w nieuwzględnionej części tego punktu uwagi] dotyczył zmiany kategorii ulicy zbiorczej [2KDZ] na ulicę klasy lokalnej [KL].

Zdaniem wnoszącego uwagę przebieg drogi klasy zbiorczej [2KDZ] jest niezgodny z ustaleniami dokumentu Studium oraz z koncepcją układu komunikacyjnego sporządzoną dla odcinka umownie oznaczonego na załączniku nr 1 do wniesionej uwagi symbolem AE-BD, w której drogę klasy zbiorczej [2KDZ] prowadzi się łagodnym przebiegiem łączącym drogę klasy zbiorczej [1KDZ] omijającym działki nr 217, 218/1, 221. Ponadto złożony na wstępnym etapie procedury planistycznej wniosek został rozpatrzony pozytywnie.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w punkcie 2 (w nieuwzględnionej części tego punktu uwagi).

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

W wyniku rozpatrzenia uwagi dokonano pewnego przesunięcia odcinka drogi klasy zbiorczej [2KDZ] tj.. na wysokości działki nr 217 obr. 31 Krowodrza, przy utrzymaniu pozostałego przebiegu tej drogi, lecz nie zmieniono jej klasy na lokalną.

23. Uwaga Nr 27

dotyczy działki nr 178 obr. 30, która w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu znajdowała się w terenach oznaczonych symbolami:

- 2MN1, 3MN1- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o obniżonej intensywności,
- 10KDD [aktualnie 9KDD]- Teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
- 1Z – Teren zieleni nieurządzonej.

Państwo [...]*, [...]* i [...]*

wnieśli uwagę, która w części nieuwzględnionej dotyczyła likwidacji drogi klasy dojazdowej [10KDD] dzielącej działkę będącą ich współwłasnością na dwie części oraz przeznaczenia przedmiotowej działki pod zabudowę jednorodziną szeregową [MN2].

Zdaniem wnoszących uwagę przedmiotowa działka podzielona w wyniku ustaleń projektu planu drogami traci możliwość zabudowy z uwagi na fakt, że nie spełni wymaganych parametrów budowlanych, a co za tym idzie jej właściciele pozbawieni zostali możliwości sprzedaży tej działki. Przebieg drogi klasy dojazdowej [10KDD] naraża zatem współwłaścicieli działki na straty finansowe. Jednocześnie naprzeciw działki nr 178 ustalono w projekcie planu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonej intensywności [MN2], na których aktualnie znajduje się kilka bloków, a za nimi kolejny blok

mieszkalny „wieloklatkowy”. Tak więc teren sąsiedni jest wykorzystywany na budownictwo wielorodzinne [MW], a w przyszłości ma na nim powstać zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o podwyższonej intensywności.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w treści tej uwagi.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

W wyniku rozpatrzenia uwagi przewidziano możliwość dokonania wymiany części działki nr 178 [przeznaczonej pod drogę dojazdową] na przyległą działkę nr 179 [stanowiącą mienie Gminy Kraków] przy zachowaniu dotychczasowego układu drogi 10KDD oraz dotychczasowego przeznaczenia terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o obniżonej intensywności. Likwidacja drogi 10KDD oraz zmiana przeznaczenia terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonej intensywności [MN2] nie są możliwe z następujących względów:

- konieczność zachowania zgodności projektu planu z dokumentem Studium, które kwalifikuje przedmiotowy teren do strefy podmiejskiej [przesądając o wielkości działek, wyższym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej oraz charakterze możliwej zabudowy jednorodzinnej],
- teren MN1 położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie Doliny Prądnika [Białuchy],
- zaprojektowany układ komunikacyjny jest bardziej ekonomiczny z punktu widzenia zajętości terenów pod komunikację [układ sięgaczy prostopadle do ul. Glogera zajmuje więcej terenu ze względu na ilość niezbędnych sięgaczy, ich długość –80-100m każdy- oraz minimalną szerokość dojazdu 4m].

24. Uwaga Nr 28

dotyczy działki nr 178, obr. 30, która w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu znajdowała się w terenach oznaczonych symbolami:

- 2MN1, 3MN1- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o obniżonej intensywności,
- 10KDD [aktualnie 9KDD] - Teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- 1Z – Teren zieleni nieurządzonej.

Pani [...]*

wniosła uwagę, która w części nieuwzględnionej dotyczyła likwidacji drogi klasy dojazdowej [10KDD] dzielącej działkę będącą jej współwłasnością na dwie części oraz przeznaczenia przedmiotowej działki pod zabudowę jednorodzinną szeregową [MN2].

Zdaniem wnoszącej uwagę przedmiotowa działka podzielona w wyniku ustaleń projektu planu drogami traci możliwość zabudowy z uwagi na fakt, że nie spełni wymaganych parametrów budowlanych, a co za tym idzie jej właściciele pozbawieni zostali możliwości sprzedaży tej działki. Przebieg drogi klasy dojazdowej [10KDD] naraża zatem współwłaścicieli działki na straty finansowe. Jednocześnie naprzeciw działki nr 178 ustalono w projekcie planu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonej intensywności [MN2], na których aktualnie znajduje się kilka bloków, a za nimi kolejny blok mieszkalny „wieloklatkowy”. Tak więc teren sąsiedni jest wykorzystywany na budownictwo wielorodzinne [MW], a w przyszłości ma na nim powstać zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o podwyższonej intensywności.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w treści tej uwagi.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

W wyniku rozpatrzenia uwagi przewidziano możliwość dokonania wymiany części działki nr 178 [przeznaczonej pod drogę dojazdową] na przyległą działkę nr 179 [stanowiącą mienie Gminy Kraków] przy zachowaniu dotychczasowego układu drogi 10KDD oraz dotychczasowego przeznaczenia terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o obniżonej intensywności. Likwidacja drogi 10KDD oraz zmiana przeznaczenia terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonej intensywności [MN2] nie są możliwe z następujących względów:

- konieczność zachowania zgodności projektu planu z dokumentem Studium, które kwalifikuje przedmiotowy teren do strefy podmiejskiej [przesądając o wielkości działek, wyższym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej oraz charakterze możliwej zabudowy jednorodzinnej],
- teren MN1 położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie Doliny Prądnika [Białuchy],
- zaprojektowany układ komunikacyjny jest bardziej ekonomiczny z punktu widzenia zajętości terenów pod komunikację [układ sięgaczy prostopadle do ul. Glogera zajmuje więcej terenu ze względu na ilość niezbędnych sięgaczy, ich długość –80-100m każdy- oraz minimalną szerokość dojazdu 4m].

25. Uwaga Nr 29

dotyczy działek nr 1077/2, 1077/3, 1077/4, 1077/5, które w projekcie planu znajdują się w terenach oznaczonych symbolami:

- 11MN2- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonej intensywności,
- 4KDX- Teren drogi publicznej pieszo – jezdnej.

Pan [...]*

wniósł uwagę , która w części nieuwzględnionej dotyczyła zapewnienia dojazdu do działek nr 1077/2, 1077/3, 1077/4, 1077/5 w sposób dotychczasowy, tj. poprzez dojazd od ul. Jordanowskiej w kierunku działki nr 1077/5, zakończony „ślepą ulicą”.

Zdaniem wnoszącego uwagę przedstawiony w projekcie planu dojazd do działek nr 1077/2, 1077/3, 1077/4, 1077/5 będzie odbywał się w przeciwnym kierunku niż w sposób dotychczasowy przy jednoczesnym zabraniu znacznej powierzchni terenu zieleni nad potokiem Sudół. Tereny, na których zlokalizowano przedmiotową drogę są terenami zalewowymi, niejednokrotnie zalewanymi przy większych opadach. Istniejąca droga w żaden sposób nie koliduje z planowanym układem dróg.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w części nieuwzględnionej treści tej uwagi.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

W wyniku rozpatrzenia uwagi zmniejszono rezerwę terenową dla ciągu pieszo-jezdnego 4KDX do szerokości 4m - zarówno na odcinku jego przebiegu w sąsiedztwie działki nr 1077/5 jak i dalszym przebiegu po trasie istniejącego dojazdu, lecz nie widzi się

możliwości dojazdu do przedmiotowych działek w sposób dotychczasowy, tj. od ul. Jordanowskiej w kierunku działki nr 1077/5 z powodów:

- merytorycznych: włączenie ul. Jordanowskiej „wchodzi” w linię rozgraniczającą planowanej drogi klasy zbiorczej, do której nie przewiduje się włączenia ul. Jordanowskiej [zakończenie sięgaczem],
- formalnych: teren w/w włączenia położony jest poza granicami obszaru objętego planem. Nie jest możliwe wprowadzanie ustaleń dla terenów znajdujących się poza granicami obszaru, dla którego plan jest sporządzany.

26. Uwaga Nr 30

dotyczy nieruchomości położonych przy ul. Rybałtowskiej objętych liniami rozgraniczającymi terenu 5MN2 i 6MN2 [tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonej intensywności] w odniesieniu do ustaleń projektu planu dotyczących przeznaczenia terenu sąsiedniego oznaczonego symbolem 2MWU – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej.

Pani [...]*

wniosła uwagę dotyczącą realizacji „blokowiska” na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 2MWU [budynki czterokondygnacyjne] równoległe do ulicy Rybałtowskiej zabudowanej domkami jednorodzinnymi [5MN2 oraz 6MN2].

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w treści tej uwagi.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Teren 2MWU znajduje się na północ od terenów 5MN2 i 6MN2, nie nastąpi zatem pogorszenie warunków nasłonecznienia działek i budynków znajdujących się w tych terenach. Różnica ustalonych w planie maksymalnych wysokości budynków w terenie 2MWU - 15m do attyki lub gzymsu i 17m do kalenicy i 11m w terenach 5MN2 i 6MN2 nie prowadzi do takiego pogorszenia. Pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów są porównywalne:

- dopuszczalna powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni działki w terenach MW2 i nie więcej niż 30% w terenach MN2,
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25% w terenach MW2 i nie mniejsza niż 35% w terenach MN2.

27. Uwaga Nr 31

dotyczy nieruchomości położonych przy ul. Rybałtowskiej objętych liniami rozgraniczającymi terenu 5MN2 i 6MN2 [tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonej intensywności] w odniesieniu do ustaleń projektu planu dotyczących przeznaczenia terenu sąsiedniego oznaczonego symbolem 2MWU – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej.

Pani [...]*

wniosła uwagę dotyczącą realizacji „blokowiska” na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 2MWU [budynki czterokondygnacyjne] równoległe do ulicy Rybałtowskiej zabudowanej domkami jednorodzinnymi [5MN2 oraz 6MN2].

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w treści tej uwagi.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Teren 2MWU znajduje się na północ od terenów 5MN2 i 6MN2, nie nastąpi zatem pogorszenie warunków nasłonecznienia działek i budynków znajdujących się w tych terenach. Różnica ustalonych w planie maksymalnych wysokości budynków w terenie 2MWU - 15m do attyki lub gzymsu i 17m do kalenicy i 11m w terenach 5MN2 i 6MN2 nie prowadzi do takiego pogorszenia. Pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów są porównywalne:

- dopuszczalna powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni działki w terenach MW2 i nie więcej niż 30% w terenach MN2,
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25% w terenach MW2 i nie mniejsza niż 35% w terenach MN2.

28. Uwaga Nr 32

dotyczy nieruchomości położonych przy ul. Rybałtowskiej objętych liniami rozgraniczającymi terenu 5MN2 i 6MN2 [tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonej intensywności] w odniesieniu do ustaleń projektu planu dotyczących przeznaczenia terenu sąsiedniego oznaczonego symbolem 2MWU – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej.

Pani [...]*

wniosła uwagę dotyczącą realizacji „blokowiska” na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 2MWU [budynki czterokondygnacyjne] równolegle do ulicy Rybałtowskiej zabudowanej domkami jednorodzinnymi [5MN2 oraz 6MN2] .

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w treści tej uwagi.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Teren 2MWU znajduje się na północ od terenów 5MN2 i 6MN2, nie nastąpi zatem pogorszenie warunków nasłonecznienia działek i budynków znajdujących się w tych terenach. Różnica ustalonych w planie maksymalnych wysokości budynków w terenie 2MWU - 15m do attyki lub gzymsu i 17m do kalenicy i 11m w terenach 5MN2 i 6MN2 nie stanowi „dysonansu”. Pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów są porównywalne:

- a) dopuszczalna powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni działki w terenach MW2 i nie więcej niż 30% w terenach MN2,
- b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25% w terenach MW2 i nie mniejsza niż 35% w terenach MN2.

29. Uwaga Nr 33

dotyczy nieruchomości położonych przy ul. Rybałtowskiej objętych liniami rozgraniczającymi terenu 5MN2 i 6MN2 [tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonej intensywności] w odniesieniu do ustaleń projektu planu dotyczących

przeznaczenia terenu sąsiedniego oznaczonego symbolem 2MWU – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej.

Pan [...]*

wniósł uwagę dotyczącą realizacji „blokowiska” na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 2MWU [budynki czterokondygnacyjne] równoległe do ulicy Rybaltowskiej zabudowanej domkami jednorodzinnymi [5MN2 oraz 6MN2].

Zdaniem wnoszącego uwagę teren 2MWU winien być przeznaczony pod budownictwo jednorodzinne – budynki wolnostojące lub szeregowe.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w treści tej uwagi.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Teren 2MWU znajduje się na północ od terenów 5MN2 i 6MN2, nie nastąpi zatem pogorszenie warunków nasłonecznienia działek i budynków znajdujących się w tych terenach. Różnica ustalonych w planie maksymalnych wysokości budynków w terenie 2MWU - 15m do attyki lub gzymsu i 17m do kalenicy i 11m w terenach 5MN2 i 6MN2 nie prowadzi do takiego pogorszenia. Pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów są porównywalne:

- dopuszczalna powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni działki w terenach MW2 i nie więcej niż 30% w terenach MN2,
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25% w terenach MW2 i nie mniejsza niż 35% w terenach MN2.

30. Uwaga Nr 34

dotyczy działki nr 276 obr. 31, która w projekcie planu znajduje się w terenach oznaczonych symbolami:

- 4MN2- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonej intensywności,
- 5KDW, 6KDW – Tereny dróg nie będących drogami publicznymi – ulice wewnętrzne.

Państwo [...]* i [...]*

wnieśli uwagę złożoną z 2 punktów, z których w zakresie nieuwzględnionym punkt 1 dotyczył likwidacji dróg oznaczonych w projekcie planu symbolami 3KDW, 6KDW.

Zdaniem wnoszących uwagę działka nr 276 ustaleniami projektu planu w zakresie dróg wewnętrznych 3KDW i 6KDW została podzielona na dwie części. Obecnie działka ma dostęp do drogi publicznej jaką jest ul. Glogera. Wprowadzone w planie drogi wewnętrzne KDW wymuszają podział działki, który nie jest korzystny dla właścicieli. W ustaleniach tekstu planu w § 22 planowane drogi zakwalifikowane są jako drogi wewnętrzne nie będące drogami publicznymi, a więc nie finansowane ze środków publicznych. § 9 pkt 3 lit c i d mówi, że drogi wewnętrzne należy wydzielać i wytyczać w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami działek. Narzucenie przebiegu tej drogi wobec powyższego przepisu wydaje się zbyteczne ponieważ może się okazać że potrzeba lokalizacji przedmiotowej drogi zaistnieje w innym miejscu niż to przewidziano w projekcie planu . Wobec powyższego zainteresowani właściciele winni ustalić w jaki sposób będzie przebiegać droga wewnętrzna. Za likwidacją drogi wewnętrznej 6KDW przemawia fakt projektowania drogi wewnętrznej 3KDW, która zapewnia drugi dojazd do wszystkich działek przecinanych drogą 6KDW. Również infrastruktura może być doprowadzona do działek inną trasą niż w połowie

głębokości długości przedmiotowych działek przy zachowaniu niezbędnych warunków technicznych obsługi inwestycji.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w punkcie 1.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Zaproponowany układ komunikacyjny w terenach zabudowy jednorodzinnej, przy zróżnicowanej strukturze własności, szerokości działek oraz ich wydłużonym kształcie, zapewnia lepszą dostępność terenu oraz umożliwia prowadzenie podziałów wtórnych. Ze względów ekonomicznych jest to układ korzystniejszy od prowadzenia dla każdej własności długich ciągów dojazdowych [w nawiązaniu do istniejącego podziału łańcowego]. Układ ten, zgodnie z zapisami projektu planu, można uzupełnić innymi, nie wyznaczonymi na rysunku planu, koniecznymi dojazdami [co zapewnia zapis § 5 ust. 5 pkt 1) lit. b)].

31. Uwaga Nr 35

dotyczy działki nr 177, obr. 30, która w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu znajdowała się w terenach oznaczonych symbolami:

- 1MN1, 2MN1- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o obniżonej intensywności,
- 10KDD [aktualnie 9KDD]– Teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
- 1Z – Teren zieleni nieurządzonej.

Pan [...]*

wniósł uwagę zawierającą 2 punkty , które dotyczyły:

- 1) Likwidacji drogi klasy dojazdowej [10KDD].
- 2) Przeznaczenia nieruchomości pod zabudowę jednorodziną o podwyższonej intensywności [MN2].

W uzasadnieniu do uwagi wnoszący podaje, że zawarł z deweloperem notarialną umowę przedwstępną, z której wynika obowiązek sprzedaży działki nr 177 po cenie liczonej wg stawek gruntów przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną szeregową. Developer na działce będącej własnością zgłaszającego uwagę oraz na działkach sąsiednich zamierza wybudować zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z infrastrukturą techniczną. Fakt lokalizacji przy ul. Glogera bloków mieszkalnych oznacza w odniesieniu do zgłoszonej uwagi, że sąsiedni teren jest wykorzystywany na budownictwo wielorodzinne [MW] - a powyższe wpływa na potwierdzenie zasadności zgłoszonej uwagi.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w punkcie 1 i 2.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ad. 1)

Zachowuje się wyznaczoną w projekcie planu drogę klasy dojazdowej [10KDD]. Wydzielenie dróg w terenach przewidzianych pod zabudowę, w obszarze, gdzie działalność inwestycyjna dotyczy różnych właścicieli, jest jednym z podstawowych zadań planu. Brak wniosków z

przedmiotowego terenu na etapie przystąpienia do sporządzenia planu uniemożliwił wcześniejsze zapoznanie się z oczekiwaniami właścicieli gruntów.

Układ komunikacyjny został zaproponowany z uwzględnieniem: istniejącego, łanowego układu działek o zróżnicowanej szerokości [pomiędzy ul. Glogera a wschodnią granicą obszaru objętego planem] oraz wskazań wynikających ze Studium co do charakteru możliwej zabudowy jednorodzinnej.

Zaproponowany układ przyjęto jako bardziej ekonomiczny [z punktu widzenia zajętości terenów pod komunikację] od rozpatrywanego na etapie koncepcji układu sięgaczy prostopadłych do ul. Glogera ze względu na: ilość tych sięgaczy, ich długości [80-100m każdy] oraz minimalną szerokość dojazdu [4m].

Ad. 2)

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej przeznaczenia terenu pod bardziej intensywne formy użytkowania [MN2] – tereny po wschodniej stronie ul. Glogera - ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Doliny Prądnika (Białuchy), w rejonie określonym w Studium jako strefa zabudowy podmiejskiej. Konsekwencją ustalenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o obniżonej intensywności jest ustalenie w projekcie planu większych powierzchni działek oraz wyższego wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej. Doprecyzowując zasięg określonych w Studium terenów o charakterze podmiejskim wzięto pod uwagę, między innymi, stan istniejącego zagospodarowania oraz warunki przyrodnicze. Nabywanie nieruchomości przed uchwaleniem planów miejscowych jest ryzykiem inwestycyjnym dewelopera i nie może być argumentem w zakresie rozwiązań przestrzennych.

32. Uwaga Nr 36

dotyczy działki nr 313/1 obr. 31, która w projekcie planu znajduje się w terenach oznaczonych symbolami:

- 2MWU – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
- 5KDL – Teren drogi publicznej klasy lokalnej,
- 5KX – Teren wydzielonych ciągów pieszych z towarzyszącą zielenią

Państwo [...]*, [...]*, [...]*

wnieśli uwagę dotyczącą zmiany w projekcie planu przebiegu drogi o symbolu 5KDL, w tym przesunięcia odcinka przebiegu tej drogi w kierunku północnym na działki stanowiące własność Gminy Kraków.

Zdaniem wnoszących uwagę droga klasy lokalnej [5KDL], która ma połączyć ul. Łokietka z ul. Glogera została poprowadzona wraz z pasem komunikacji pieszej w zdecydowanej części po całej długości działki będącej współwłasnością składających uwagę, jak również po działkach bezpośrednio sąsiadujących. Jednocześnie projekt planu swoimi ustaleniami oszczędza w całości działki położone po północnej stronie planowanej drogi co powoduje, że działka nr 313/1 nie będzie mogła być racjonalnie wykorzystana i utraci swoją dotychczasową wartość.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym treści uwagi.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Brak możliwości zasadniczego przesunięcia przebiegu drogi klasy lokalnej 5KDL [wg propozycji zawartej w uwadze] ze względu na konieczność zapewnienia poprawności

technicznej włączenia drogi klasy lokalnej [5KDL] do planowanej drogi klasy zbiorczej [1KDZ] w skrzyżowaniu z drogą klasy zbiorczej [3KDZ]. Przesunięcie tego skrzyżowania w każdym przypadku powodować będzie naruszenie własności. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jedną z ustaw określających warunki sposobu wykonywania prawa własności. W tym względzie szczególnie istotne są postanowienia art. 36 i art. 37 ustawy, określające możliwość i warunki występowania z roszczeniami odszkodowawczymi.

33. Uwaga Nr 37

dotyczy działki nr 240 obr. 31, która w projekcie planu znajduje się w terenach oznaczonych symbolami:

- 3MN2 – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonej intensywności ,
- 1KDX – Teren drogi publicznej pieszo-jezdnej.

Pan [...]*

wniósł uwagę dotyczącą lokalizacji projektowanej stacji trafo ST14 na działce stanowiącej jego własność oraz przeniesienia w/w stacji w miejsce bezkolizyjne, tj. na tereny niezabudowane [zaznaczono na wyrysie z projektu planu, załączonym do uwagi].

Zdaniem wnoszącego uwagę sposób usytuowania stacji trafo będzie kolidował z planowaną przez niego budową pawilonu handlowo-usługowego, którego lokalizację przewiduje na linii zabudowy od strony ul. Glogera i nowo projektowanej drogi 8KDL, bezpośrednio graniczącej z działką od strony północnej. W pasie drogowym na przedmiotowej działce jest poprowadzony pełny zasób [a wręcz nadmiar] sieci i instalacji infrastruktury technicznej, który zaczyna kolidować z elementami architektury zlokalizowanymi na działce, tj. ogrodzenie stałe. W związku z powyższym, problem zaczyna stanowić również zachowanie wymaganych stref technicznych ochrony wokół tych urządzeń.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w treści uwagi.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

W ramach ustaleń projektu planu określono jedynie zasady uzbrojenia terenu – w tym rejon lokalizacji stacji transformatorowej u zbiegu ul. Glogera i planowanej drogi 8KDL. Obecnie stacje realizowane są jako obiekty małogabarytowe [kontenerowe lub wewnętrzne], których lokalizacja może się mieścić nawet w liniach rozgraniczających dróg [jeżeli nie będzie kolidowała z istniejącym uzbrojeniem].

34. Uwaga Nr 40

dotyczy działek nr 177,178 obręb 30 położonych przy ul. Glogera, które w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu znajdowały się w terenach oznaczonych symbolami:

- 1MN1,2MN1,3MN1 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o obniżonej intensywności,
- 1Z – Teren zieleni nieurządzonej,
- 10KDD [aktualnie 9KDD]- Teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

Pan [...]*

wniósł uwagę zawierającą 2 punkty, które dotyczyły:

- 1) Likwidacji planowanej drogi klasy dojazdowej oznaczonej w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu symbolem 10 KDD [aktualnie 9KDD].

Zdaniem wnoszącego uwagę droga klasy dojazdowej [10KDD] w północnym jej przebiegu, równoległym do ul. Glogera, dzieli istniejące działki ewidencyjne w proporcji 2/3 do 1/3 pomijając układ własnościowy. Brak zapewnienia w ramach linii rozgraniczających w/w drogi kanalizacji deszczowej, wodociągowej i gazowej, a także względy ekonomiczne i własnościowe wpłyną na obsługę przedmiotowego terenu w infrastrukturę najkrótszą drogą, tj. od ul. Glogera w kierunku przedmiotowych działek biegnąc prostopadle do drogi klasy dojazdowej [10KDD]. Jedynym skutkiem planowanej drogi będzie zatem rozczłonkowanie istniejących działek oraz utrata części nieruchomości przez właścicieli dla wykonania przedmiotowej drogi. Powyższe skutki uniemożliwią realizację zapisów §5 ust. 2 pkt 4 tekstu projektu planu, z którego wynika obowiązek kształtowania „...przestrzeni osiedlowych jako harmonijnych zespołów zabudowy mieszkaniowej przy zapewnieniu jednorodności form, kolorystyki i zastosowanego materiału w poszczególnych fragmentach...”. Brak możliwości realizacji zabudowy jako zwartych kompleksów osiedlowych wpłynie na konieczność wykonania licznych indywidualnych wyjazdów z działek przyległych do ul. Glogera bezpośrednio na tą ulicę [zamiast kilku wjazdów dla ulic wewnętrznych, które obsługiwałyby kompleksy osiedlowe]. Realizacja drogi klasy dojazdowej [10KDD] wiązać się będzie dla Gminy Kraków z nakładami, które musi ponieść na realizację przedmiotowej drogi i wykonanie zjazdów z każdego budynku przy ul. Glogera oraz z kosztami w procesie wywłaszczeniowym. Negatywnym skutkiem planowanej drogi będzie także zmniejszenie powierzchni terenów możliwych do przeznaczenia na budownictwo mieszkaniowe.

- 2) Zmiany ustaleń projektu planu dla terenów oznaczonych symbolami 1MN1, 2MN1, 3MN1 w zakresie:

- a) podwyższenia wskaźnika powierzchni zabudowy do max. 0,3,
- b) obniżenia procentowego udziału pow. biologicznie czynnej,

Uwagę uzasadniono:

- brakiem możliwości realizacji planowanej inwestycji oraz stratami finansowymi w związku z ustalonymi w projekcie planu zasadami zagospodarowania terenów 1MN1, 2MN1, 3MN1, które nie uwzględniają zasady dobrego sąsiedztwa w tym szczególnie w odniesieniu do wysokości zabudowy, która na terenach sąsiednich istniejącej zabudowy szeregowej wynosi 2,5 kondygnacji nadziemnych,
- brakiem konieczności ustalania wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 40% oraz istniejącą możliwością zwiększenia kosztem tej powierzchni wskaźnika zabudowy w warunkach planowanej od strony wschodniej terenu 2MN1 zieleni nieurządzonej [prowadzonej częściowo przez działki wnoszącego uwagę], która daje łącznie dużą przestrzeń biologicznie czynną oddziaływującą korzystnie na planowane tereny 1MN1, 2MN1, 3MN1,

- c) zmiany zasad sytuowania budynków.

Zdaniem wnoszącego uwagę sytuowanie budynków dłuższą osią równoległą do ul. Glogera [zgodnie z przebiegiem osi Doliny Prądnika] jest niekorzystne ze względu na negatywne oddziaływanie ul. Glogera określone w prognozie oddziaływania na środowisko [hałas], stosunki własnościowe [które nie powinny być całkowicie pomijane przy planowaniu przestrzennym] oraz ze względu na zachodzący dysonans w sytuowaniu projektowanej zabudowy w stosunku do istniejącej [istniejące budynki przy ul. Glogera 41 i 43 ustawione są prostopadle do ul. Glogera].

- d) zmiany ustaleń w zakresie scalania lub podziału nieruchomości.

Zdaniem wnoszącego uwagę ustalona w projekcie planu powierzchnia działki 600m² dla zabudowy bliźniaczej jest zbyt duża w stosunku do wskaźnika powierzchni zabudowy max. 25% ponieważ pozwala na wybudowanie domu o powierzchni użytkowej 300m². Wnoszący uwagę podaje, że tej wielkości domów nie uda się sprzedać z zyskiem, a cena nie będzie mogła być atrakcyjna dla Krakowian. Optymalną wielkością domów jednorodzinnych jest wielkość 130-150m². Aby taką powierzchnię uzyskać powierzchnia działki w zabudowie bliźniaczej winna wynosić 350m².

- e) przeznaczenia terenów 1MN1-3MN1 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonej intensywności [MN2]

Zdaniem wnoszącego uwagę zróżnicowanie intensywności zabudowy tego obszaru podczas gdy Studium ustala przeznaczenie terenów sąsiadujących z ul. Glogera pod budownictwo mieszkaniowe MN przy powszechnym „głodzie mieszkaniowym” oraz rosnących cenach metra kwadratowego nie jest zasadne. Projekt planu wprowadzając ograniczenia w możliwości zabudowy kłóci się z polityką mieszkaniową rządu i gminy Kraków. W sytuacji „głodu mieszkaniowego” oraz realizując cele Studium w zakresie poprawy komfortu życia w mieście pierwszym krokiem jest umożliwienie rozwoju budownictwa mieszkaniowego w tym budownictwa socjalnego nie zaś tworzenie enklaw pod zabudowę willami w zieleni szczególnie w sąsiedztwie drogi i zabudowy o większej intensywności. Ustalenie na przedmiotowych terenach terenu MN2 wpłynie na większą podaż mieszkań a zatem ich większą dostępność dla mieszkańców Krakowa.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w punkcie 1 i 2.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ad. 1)

Wydzielenie dróg w terenach przewidzianych pod zabudowę, w obszarze, gdzie działalność inwestycyjna dotyczy różnych właścicieli jest jednym z podstawowych zadań planu. Brak wniosków z przedmiotowego terenu złożonych do projektu planu na wstępnym etapie procedury planistycznej. Układ komunikacyjny przyjęto w oparciu o istniejący układ łańcuchowy działek o zróżnicowanej szerokości [między ul. Glogera a wschodnią granicą obszaru objętego planem] oraz wskazania wynikające z dokumentu Studium co do charakteru możliwej zabudowy jednorodzinnej. Obniżenie klasy ul. Glogera [w związku z realizacją „Drogi Wolbromskiej” przejmującej ruch lokalny] umożliwi wykorzystanie jej części dla obsługi działek przyległych. Przyjęty w projekcie planu układ jest bardziej ekonomiczny pod względem zajętości terenów pod komunikację od układu sięgaczy prostopadle do ul. Glogera z uwagi na: ilość tych sięgaczy, ich długość [80-100m każdy] oraz minimalną szerokość dojazdu [4m].

Ad. 2)

Uwagi w zakresie lit a) i b) nie uwzględniono ze względu na konieczność zachowania wskaźników określonych w dokumencie Studium, natomiast w zakresie zawartym w lit c) i d) dotyczącym sytuowania budynków oraz scalania lub podziału nieruchomości uwagi nie uwzględniono w związku ze stanowiskiem organu na etapie uzgadniania i opiniowania projektu planu.

Jednocześnie w zakresie lit e), dotyczącym przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową o podwyższonej intensywności MN2, uwagi nie uwzględniono ze względu na ustalenia Studium [w tym położenie w strefie podmiejskiej, w bezpośrednim sąsiedztwie Doliny Prądnika – Białuchy].

35. Uwaga Nr 41

dotyczy działek nr 174 i 175 położonych przy ul. Glogera, które w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu znajdowały się w terenach oznaczonych symbolami:

- 1MN1, 2MN1 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o obniżonej intensywności,
- 10KDD [aktualnie 9KDD] – Teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
- 1Z – Teren zieleni nieurządzonej.

Pan [...]*

[występujący w imieniu Małopolskiej Kampanii Developerskiej Sp. z o.o.]

wniósł uwagę zawierającą 3 punkty, które dotyczyły:

- 1) Likwidacji planowanej drogi klasy dojazdowej oznaczonej w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu symbolem 10KDD [aktualnie 9KDD].
Zdaniem wnoszącego uwagę planowana droga dojazdowa 10KDD uniemożliwi realizację inwestycji na przedmiotowym terenie do czasu jej realizacji oraz ma niekorzystny wpływ na jego zagospodarowanie w związku z faktem ,że dzieli działki na dwie części. Wynikający z ustaleń planu sposób sytuowania nowej zabudowy spowoduje powstanie kilkudziesięciu wjazdów bezpośrednio na ul. Glogera – przy proponowanej minimalnej szerokości działki 14m dla zabudowy bliźniaczej może ich być ok. 35. Spowoduje to zmniejszenie poziomu bezpieczeństwa użytkowników tej drogi określanej jako 4KDL. Ponadto korzyściami finansowymi wynikającymi z likwidacji drogi będzie uniknięcie kosztów realizacji drogi, kosztów wywłaszczeń oraz procesu wywłaszczeń, który może uniemożliwić jakiegokolwiek inwestowanie na tym terenie gdy jeden z właścicieli nie zgodzi się na wykup.
- 2) Zmiany minimalnych wielkości działek pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą i bliźniaczą na optymalną wielkość odpowiadającą 350m² oraz zmiany zasad sytuowania budynków na działce [możliwość lokalizacji budynków prostopadle do ul. Glogera].
Zdaniem wnoszącego uwagę realizacja zapisów tekstu planu dotyczących minimalnej powierzchni działki wymaganej dla zabudowy jednorodzinnej i bliźniaczej [800m² i 600m²] oraz wskaźnik powierzchni zabudowy [0,25] jest możliwa lecz ekonomicznie nie uzasadniona. Pełne wykorzystanie zapisów dopuszczonych przez plan umożliwia realizację domów o powierzchni ok. 300m², których nie uda się sprzedać z zyskiem ze względu na brak możliwości zaoferowania atrakcyjnej ceny odpowiadającej możliwościom kredytowym nabywcy. Ponadto na etapie zakupu działek brano pod uwagę ustalenia dokumentu Studium, wg którego teren był przeznaczony na cele mieszkalnictwa jednorodzinne MN bez określenia jego intensywności oraz zasadę dobrego sąsiedztwa.
W odniesieniu do zmiany zasad sytuowania budynków na działce uwagę uzasadniono :
 - brakiem uwzględnienia stosunków własnościowych,
 - wprowadzeniem dysonansu pomiędzy istniejącą a projektowaną zabudową z uwagi na fakt, że istniejące budynki przy ul. Glogera 41 i 43 ustawione są prostopadle do ul. Glogera.
- 3) Zmiany przeznaczenia terenów 1MN1 – 3MN1 na MN2.
Uwagę uzasadniono :
 - brakiem zgodności rozwiązań planu w zakresie ograniczeń w zabudowie z polityką mieszkaniową gminy Kraków w związku z istniejącym zapotrzebowaniem mieszkaniowym oraz rosnącymi cenami m²,
 - zmniejszeniem podaży i dostępności mieszkań.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w punktach 1, 2, 3.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ad. 1)

Wydzielenie dróg w terenach przewidzianych pod zabudowę, w obszarze, gdzie działalność inwestycyjna dotyczy różnych właścicieli jest jednym z podstawowych zadań planu. Brak wniosków z przedmiotowego terenu złożonych do projektu planu na wstępnym etapie procedury planistycznej. Układ komunikacyjny przyjęto w oparciu o istniejący układ łańcuchy działek o zróżnicowanej szerokości [między ul. Glogera a wschodnią granicą obszaru objętego planem] oraz wskazania wynikające z dokumentu Studium co do charakteru możliwej zabudowy jednorodzinnej. Obniżenie klasy ul. Glogera [w związku z realizacją „Drogi Wolbromskiej” przejmującej ruch lokalny] umożliwi wykorzystanie jej części dla obsługi działek przyległych. Przyjęty w projekcie planu układ jest bardziej ekonomiczny pod względem zajętości terenów pod komunikację od układu sięgaczy prostopadle do ul. Glogera z uwagi na: ilość tych sięgaczy, ich długość [80-100m każdy] oraz minimalną szerokość dojazdu [4m].

Ad. 2)

Uwagi w zakresie zmiany minimalnych wielkości działek nie uwzględniono ze względu na konieczność zachowania wskaźników określonych w dokumencie Studium natomiast w zakresie zmiany zasad sytuowania budynków w związku ze stanowiskiem organu na etapie uzgadniania i opiniowania projektu planu.

Ad. 3)

Uwagi dotyczącej zmiany terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 1MN1 – 3MN1 z ich przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o obniżonej intensywności na tereny MN2 tj. zabudowy mieszkaniowej o podwyższonej intensywności nie uwzględniono w związku z koniecznością zachowania zgodności ustaleń planu z zapisami studium, które określa wskaźnik intensywności zabudowy [położenie w strefie podmiejskiej, w bezpośrednim sąsiedztwie Doliny Prądnika – Białuchy].

36. Uwaga Nr 42

dotyczy działek nr 179, 180, 181, 182, 185, 189, 191, 192, 195 i 197, położonych w rejonie ul. Pękowickiej, które w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu znajdowały się w terenach oznaczonych symbolami:

- 2KDZ – Teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
- 6KDL, 5KDL – Tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
- 2KDD, 3KDD, 4KDD, 7KDD – Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- 9KDW- Teren drogi nie będącej drogą publiczną – ulica wewnętrzna,
- 3KX, 4KX, 8KX – Tereny wydzielonych ciągów pieszych z towarzyszącą zielenią,
- 2MW- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 1U1,2U1,3U1 – Tereny zabudowy usługowej związanej z programem mieszkalnym tworzące centrum usług osiedlowych i obejmujące usługi publiczne i komercyjne [teren szkoły podstawowej z gimnazjum, przedszkola, rezerwa dla obiektu sakralnego względnie w przypadku braku potrzeb innego wolnostojącego obiektu z zakresu urządzeń kultury o znaczeniu osiedlowym - w tym o charakterze komercyjnym]
- 3U2 – Teren zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym [aktualnie część terenu przeznaczona na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej 3MWU – dotyczy działki nr 179 oraz fragmentów działek nr 180 i 181]

- 1MWU,2MWU – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
- 11ZP,12ZP – Tereny zieleni urządzonej,

Geo Grupa Deweloperska

wniosła uwagę zawierającą 12 punktów, które w zakresie nieuwzględnionym dotyczyły następujących punktów:

- 1) Naruszenia przez projekt planu zasad zgodności z Konstytucją RP oraz z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [szczególnie dotyczy zgodności z art. 21 ust. 1 i art. 63 ust. 3 Konstytucji RP oraz z art. 1 pkt 6 i 7 i art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym].
- 2) W nieuwzględnionej części tego punktu uwagi: uniemożliwienia przez ustalenia projektu planu realizacji zadań inwestycyjnych na działkach należących do Grupy Deweloperskiej Geo.

Wnoszący zwraca uwagę na fakt, że w ramach przygotowania inwestycji, Spółki: „Geo Mieszkanie i Dom” oraz „Geo Domator” dokonały scalenia i nabyły tereny pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne o łącznej powierzchni 8ha. Określone w projekcie planu zasady zagospodarowania terenów umożliwiają zagospodarowanie jedynie 47% powierzchni nabytych i scalonych terenów.

- 3) Wprowadzenia ustaleniami projektu planu inwestycji celu publicznego (przedszkole, szkoła podstawowa z gimnazjum, usługi sakralne i inne usługi publiczne), na działkach stanowiących własność Grupy.
- 4) Proporcjonalnego wprowadzenia usług [o których mowa w punkcie 3 uwagi] na działkach stanowiących własność różnych właścicieli w stosunku do przeznaczenia terenów pod zabudowę wielorodzinną [MW].

Punkty 3 i 4 uwagi uzasadniono m.in.:

- pozbawieniem w znacznym stopniu możliwości wykorzystania terenów należących do Spółek na inwestycje budowlane wielomieszkaniowe lub usługi komercyjne,
 - brakiem zysku z przewidywanych inwestycji mieszkaniowych w przypadku wyłączeń [wartość odszkodowania pokryje wyłącznie koszt wartości działki],
 - rozmieszczeniem inwestycji celu publicznego oraz zabudowy usługowej związanej z programem mieszkalnym w sposób nierównomierny [aż 1,4ha terenów stanowiących własność Spółek projekt planu przeznacza na inwestycje celu publicznego].
- 5) Lokalizacji na terenie stanowiącym własność spółek, budynków przeznaczonych dla usług publicznych [zdrowie, kultura] oraz usług komercyjnych wzdłuż planowanej drogi klasy dojazdowej [2KDD].
 - 6) Zmiany rozmieszczenia inwestycji celu publicznego [szkoła podstawowa z gimnazjum, przedszkole] w taki sposób, aby nie pozostawały one w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową lub zabudowę usługową związaną z zabudową mieszkaniową.

Uwagę punktu 5 i 6 uzasadniono m.in. niekorzystnymi warunkami pod względem bezpieczeństwa dzieci z uwagi na związany z planowanymi usługami znaczny wzrost ruchu kołowego.

- 7) W nieuwzględnionej części tego punktu uwagi: przeprojektowania przebiegu drogi klasy lokalnej [5KDL] wraz z wydzielonym ciągiem pieszym z towarzyszącą zielenią [3KX] tak aby przylegały do działek drukarni i wydawnictwa Marek Bryła, Wojciech Lipieński, z zachowaniem tej samej szerokości.

Uwagę uzasadniono brakiem równomiernego ograniczenia powierzchni działek na cele wydzielonego ciągu pieszego z towarzyszącą zielenią [3KX] wszystkim właścicielom, których dotyczy przebieg w/w ciągu. Szerokość w/w ciągu na działkach stanowiących

własność spółek wynosi ok. 18m podczas gdy na innych działkach ma szerokość ok. 5m. Dodatkową utratę powierzchni działki powoduje oddalenie ciągu 3KX od drogi klasy lokalnej [5KDL] podczas gdy na innych działkach ciąg ten przylega bezpośrednio do w/w drogi.

- 8) W nieuwzględnionej części tego punktu uwagi: Możliwości wyznaczenia w planie drogi klasy lokalnej [5KDL] od ul. Łokietka do działek stanowiących własność spółek po działkach nr 105 (obr.31) i 106 (obr. 31).

Zdaniem wnoszącego uwagę planowany przebieg drogi klasy lokalnej [5KDL] jest niezgodny z istniejącym układem działek i powoduje zajęcie większej liczby działek niż w przypadku równoległego wpisania drogi w stosunku do granic. Ponadto wnoszący zwraca uwagę na fakt, że w związku z opisaną powyżej sytuacją możliwe są protesty innych właścicieli nieruchomości zajętych pod tą drogę oraz problemy związane z regulacją stanu prawnego na potrzeby budowy drogi.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w punktach: 1, 2 [w nieuwzględnionej części tego punktu uwagi], 3, 4, 5, 6, 7 [w nieuwzględnionej części tego punktu uwagi], 8 [w nieuwzględnionej części tego punktu uwagi].

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ad. 1)

Uwaga odnosząca się do nie respektowania w planie konstytucyjnego porządku oraz nieuwzględniania zasad określonych w przepisach ustawy jest nieuzasadniona, ponieważ ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jedną z ustaw określających warunki i sposób wykonywania prawa własności, w tym także zagadnienia roszczeń oraz odszkodowań [art. 36 i 37 w/w ustawy]. Ponadto ustalenia planu są zgodne z zasadami polityki przestrzennej przyjętej przez Miasto i określonymi w studium i zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Ad. 2)

W wyniku rozpatrzenia uwagi polepszono warunki wykorzystania terenu na cele inwestycyjne poprzez dokonanie korekty przebiegu odcinka drogi klasy lokalnej [5KDL] oraz zawężenia wydzielonego ciągu pieszego z towarzyszącą zielenią [3KX] umożliwiając tym samym przeznaczenie działki nr 179 i części działek nr 180 i 181 na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej [MWU], lecz nie przewiduje się możliwości pełnego uwzględnienia uwagi z przyczyn określonych w wyjaśnieniu do punktów 3, 4, 5, 6 poniżej.

Ad. 3), 4), 5), 6)

O lokalizacji programu usług związanych z mieszkalnictwem (określonych w §11 uchwały w sprawie planu) zadecydowały następujące względy funkcjonalne:

- centralne położenie terenu usług w odniesieniu do granic obszaru objętego planem,
- położenie w obszarze wnioskowanym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości do 4 kondygnacji,
- przesądzenia dotyczące lokalizacji przystanku kolejowego (w ramach planu miejscowego rejon ulicy Pachońskiego) - zgodnie z wnioskiem zgłoszonym do tego planu.

Konsekwencją wprowadzonych rozwiązań przestrzennych była konieczność zajęcia przedmiotowych terenów zarówno na cele usług jak i na cele komunikacyjne.

Ad. 7) i 8)

W wyniku rozpatrzenia uwagi zgodnie z propozycją wnoszącego uwagę wykorzystano na potrzebę drogi 5KDL i towarzyszącego jej ciągu pieszego działkę nr 106 i części działki

nr 105 lecz z wyłączeniem terenów przyległych do ul. Łokietka z uwagi na konieczność zapewnienia prawidłowego skrzyżowania planowanej ulicy 5KDL z istniejącymi ulicami Łokietka i Jordanowską.

37. Uwaga Nr 43

dotyczy działek nr: 65, 64, 63, 62, 61, 67, 68, 73, 76, 74, 77, 80, 79, 84, 83, 85, 87 obr. 31 położonych w rejonie ul. Łokietka i ul. Pękowickiej, które w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu znajdowały się w terenach oznaczonych symbolami:

- 4U2 [aktualnie 8MW – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej], 5U2 – Tereny zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym,
- 2KDZ – Teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
- 8MN2 – Teren mieszkalnictwa jednorodzinnego o podwyższonej intensywności.

Państwo [...]*, [...]*, [...]* i [...]*

wnieśli uwagę zawierającą 6 punktów, które w zakresie nieuwzględnionym dotyczyły następujących punktów:

- 1) Zmiany przebiegu drogi klasy zbiorczej [2KDZ], która uniemożliwia działania inwestycyjne na przedmiotowym obszarze.

Uwagę uzasadniono m.in.:

- uwzględnieniem wniosku złożonego do projektu planu na wstępnym etapie procedury planistycznej w zakresie funkcji obszaru i pozostawienia do rozstrzygnięcia na dalszym etapie przebiegu układu komunikacyjnego [droga zbiorcza],
- brakiem uwzględnienia w planowaniu układu komunikacyjnego względów własnościowych [dotyczy zgrupowania większej ilości działek w ręku jednego inwestora],
- względami ekonomicznymi przedsięwzięcia [przebieg drogi klasy zbiorczej 2KDZ jest zdecydowanie dłuższy niż przebieg określony w „wariantie południowym”, co wiąże się z większymi nakładami na realizację przedmiotowej drogi].

- 2) Możliwości zmiany klasy projektowanej drogi lokalnej 5KDL i przełożenia drogi klasy zbiorczej poniżej granicy administracyjnej miasta.

Uwagę uzasadniono m.in.:

- względami ekonomicznymi przedsięwzięcia drogowego [przebieg drogi klasy zbiorczej 2KDZ jest zdecydowanie dłuższy niż przebieg określony w „wariantie południowym”, co wiąże się z większymi nakładami na realizację przedmiotowej drogi],
- rozdzieleniem scalonego przez inwestora obszaru, które niszczy możliwości inwestycyjne na tym obszarze,
- brakiem poszanowania prawa własności poprzez realizację celu społecznego w sposób korzystny tylko dla wybranych właścicieli nieruchomości.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w punktach: 1 i 2.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ad. 1) i 2)

Zmiana przebiegu planowanej drogi 2KDZ i prowadzenie jej po trasie drogi lokalnej 5KDL nie jest możliwa. W trakcie analizy uwarunkowań przygotowane zostały różne warianty przebiegu tej drogi. Postępujące zainwestowanie i zabudowa na terenach położonych w Gminie Zielonki uniemożliwiły utrzymanie przebiegu - ściśle po trasie wskazanej

w Studium. Na etapie koncepcji planu zostały przyjęte dwa warianty rozwiązań: „północny” i „południowy”. Po przeprowadzonych konsultacjach wybrano rozwiązanie odpowiadające zasadzie ustalonej w Studium, przy uwzględnieniu potrzeb ochrony wartościowych przyrodniczo terenów doliny Prądnika. W wyborze rozwiązań kierowano się ponadto względami ekonomicznymi (w tym zminimalizowaniem ograniczeń w wykonywaniu prawa własności), a także technicznymi możliwościami zapewnienia powiązań z głównymi elementami układu komunikacyjnego (poza obszarem planu). Przyjęty w projekcie planu przebieg drogi 2KDZ został (wraz z pozostałymi rozwiązaniami układu komunikacyjnego) uzgodniony z właściwymi jednostkami organizacyjnymi wykonującymi zarząd drogami. Ograniczenia w zakresie możliwości inwestowania na przedmiotowych nieruchomościach mogą być rekompensowane na podstawie przepisów art. 36 ust.1 i ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - jeśli w odniesieniu do ewentualnych roszczeń w tym zakresie zostaną spełnione przesłanki zawarte w tych przepisach. Z roszczeniami można występować po uchwaleniu planu.

38. Uwaga Nr 44

dotyczy nieruchomości położonych w Gminie Zielonki w bezpośrednim sąsiedztwie z obszarem objętym planem.

Mieszkańcy „Osiedla Łokietka” w Zielonkach

wnieśli uwagę, która dotyczyła likwidacji przebiegu drogi publicznej oraz zmiany jej kategorii - drogi zbiorczej 2KDZ określonej postanowieniem § 5 pkt 5 projektu jako fragment drogi stanowiący połączenie drogi publicznej, w której ciągu biegnie ulica Weissa z drogą publiczną, w której ciągu biegnie ulica Banacha.

Uwagę uzasadniono m.in.:

- zaburzeniem ładu przestrzennego i ingerencją w topografię terenu ze względu na przebieg drogi klasy zbiorczej [2KDZ] który nie pokrywa się z żadną z głównych osi kompozycyjnych obszaru objętego planem,
- umożliwieniem wprowadzenia intensywnego ruchu samochodów ciężarowych przez tereny MW, MN1, MN2 [w rozumieniu Prawa ochrony środowiska], tj. z ul. Opolskiej na ul. Glogera lub planowana „Drogę Wolbromską” oraz ul. 29 Listopada,
- brakiem możliwości naturalnego przewietrzania mieszkań zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi,
- zaniżeniem standardu mieszkań w bezpośrednim sąsiedztwie drogi przez dopuszczenie obiektów mieszkalnych w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania hałasu, którego natężenie ograniczyć mogą ekrany i okna o izolacyjności akustycznej,
- zanieczyszczeniami komunikacyjnymi [spaliny], intoksykacją powietrza i innymi zagrożeniami środowiska, o których właściciele działek decydujący się na ich kupno nie zostali poinformowani,
- brakiem zapewnienia warunków bezpieczeństwa dzieci ze względu na konieczność wielokrotnego przekraczania ruchliwej ulicy,
- spadkiem wartości działek w związku z bliskim sąsiedztwem drogi i jej uciążliwościami,
- pogorszeniem komfortu życia.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu zrealizowane zostały ustalenia Studium, z którym wg treści art. 20 ustawy projekt planu musi zachować zgodność. Układ komunikacyjny przyjęty w Studium, został w projekcie planu utrzymany, wobec czego planowana droga 2KDZ zapewniająca połączenie tzw. węzła Weisa (poza planem) z ul. Łokietka oraz z planowaną drogą 1KDZ (tzw. „Droga Wolbromska”) stanowi niezbędny element tworzonego układu komunikacyjnego.

39. Uwaga Nr 45

dotyczy działki nr 176 obr. 30, która w projekcie planu znajduje się w terenach oznaczonych symbolami:

- 1MN1, 2MN1 – Tereny zabudowy jednorodzinnej o obniżonej intensywności,
- 9KDD [w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu 10KDD] – Teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
- 1Z – Teren zieleni nieurządzonej

Pan [...] * [pełnomocnik [...] * i [...] *]

wniósł uwagę zawierającą 2 punkty, które dotyczyły:

- 1) Uwolnienia terenu działki nr 176 od planowanej drogi oznaczonej w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu symbolem 10KDD.
Uwagę uzasadniono brakiem możliwości optymalnego i atrakcyjnego zagospodarowania działki [a także działek sąsiednich pozostających w układzie łańcuchowym] ze względu na przebieg przez część w/w działki drogi 10KDD.
- 2) Przekwalifikowania działki na MN2 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonej intensywności.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w punktach 1 i 2.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ad. 1)

Wydzielenie dróg w terenach przewidzianych pod zabudowę, w obszarze, gdzie działalność inwestycyjna dotyczy różnych właścicieli jest jednym z podstawowych zadań planu. Brak wniosków z przedmiotowego terenu złożonych do projektu planu na wstępnym etapie procedury planistycznej. Układ komunikacyjny przyjęto w oparciu o istniejący układ łańcuchowy działek o zróżnicowanej szerokości [między ul. Glogera a wschodnią granicą obszaru objętego planem] oraz wskazania wynikające z dokumentu Studium co do charakteru możliwej zabudowy jednorodzinnej. Obniżenie klasy ul. Glogera [w związku z realizacją „Drogi Wolbromskiej” przejmującej ruch lokalny] umożliwi wykorzystanie jej części dla obsługi działek przyległych. Przyjęty w projekcie planu układ jest bardziej ekonomiczny pod względem zajętości terenów pod komunikację od układu sięgaczy prostopadłe do ul. Glogera z uwagi na: ilość tych sięgaczy, ich długość [80-100m każdy] oraz minimalną szerokość dojazdu [4m].

Ad. 2)

Uwagi dotyczącej zmiany terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 1MN1 – 3MN1 z ich przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o obniżonej intensywności na tereny MN2, tj. zabudowy mieszkaniowej o podwyższonej intensywności nie uwzględniono w związku z koniecznością zachowania zgodności ustaleń planu z zapisami Studium [położenie w strefie podmiejskiej, w bezpośrednim sąsiedztwie Doliny Prądnika – Białychy].

40. Uwaga Nr 46

dotyczy działki nr 104 obr. 31, położonej przy ul. Łokietka, która w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu znajdowała się w terenach oznaczonych symbolami:

- 6U2 [aktualnie 4U2] – Teren zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym,
- 1KDL, 5KDL, 6KDL - Tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
- 2KX - Teren wydzielonych ciągów pieszych z towarzyszącą zielenią
- 7MN2 – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonej intensywności.

Pani [...]*

wniosła uwagę, która w części nieuwzględnionej dotyczyła możliwości wykorzystania istniejącej drogi dojazdowej do firmy „Castor” na potrzeby ulicy lokalnej [łączącej ul. Łokietka z ul. Glogera].

Uwagę uzasadniono brakiem zainwestowania na działkach sąsiadujących z drogą dojazdową do firmy „Castor”.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w uwadze.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

W wyniku rozpatrzenia uwagi dokonano przesunięcia odcinka drogi klasy lokalnej [5KDL] w kierunku południowym [zgodnie z propozycją zawartą w uwadze], lecz nie wykorzystano na potrzeby ulicy lokalnej [5KDL] istniejącej drogi dojazdowej do Firmy „Castor” ze względu na fakt, że prawidłowy jej przebieg uniemożliwia istniejące zainwestowanie terenu [w tym szczególnie budynki Firmy „Castor”].

41. Uwaga Nr 47

dotyczy nieruchomości położonej w zasięgu drogi klasy lokalnej [5KDL] i jej otoczeniu.

Pani [...]*

wniosła uwagę, która dotyczyła przesunięcia lub likwidacji odcinka drogi klasy lokalnej [5KDL], przecinającego działkę składającej uwagę.

Uwagę uzasadniono m.in.:

- naruszeniem prawa własności nieruchomości,
- negatywnym oddziaływaniem i uciążliwościami jakie niesie za sobą realizacja przedmiotowej drogi [hałas i drgania]
- zmianą klasy drogi w stosunku do Studium, gdzie na etapie prac studialnych planowana droga KDL była drogą KDD.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w uwadze.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Uwaga nie została uwzględniona ze względu na konieczność realizacji drogi osiedlowej klasy lokalnej KDL zapewniającej powiązanie południowej części obszaru osiedla z terenami sąsiednimi przez realizację powiązania z istniejącymi ulicami Łokietka i Glogera oraz ze względu na konieczność zapewnienia prostopadłego skrzyżowania planowanej ulicy z istniejącymi ulicami Łokietka i Jordanowską. Uciążliwości związane z jej realizacją ograniczy ciąg pieszy z towarzyszącą zielenią 2KX. Jeżeli zostaną spełnione przesłanki określone w art.

36 ust. 1 w/w ustawy po uchwaleniu planu właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może wystąpić o odszkodowanie lub wykupienie nieruchomości lub jej części.

42. Uwaga Nr 48

dotyczy ustaleń projektu planu w centralnej części obszaru objętego planem, tj. terenów objętych liniami rozgraniczającymi oznaczenia MW- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Pani [...]*

wniosła uwagę, która dotyczyła braku zgodności z dokumentem Studium w odniesieniu do ustalonych w centralnej części planu terenów zabudowy wielorodzinnej MW.

Zdaniem wnoszącej uwagę ustalenia dokumentu Studium na wskazanym obszarze nie przewidują zabudowy wielorodzinnej lecz tereny przeważającej funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności, na których przewidziano maksymalną wysokość budynków – 11m do kalenicy dachu [2,5 kondygnacji] oraz możliwość uzupełnienia tej zabudowy obiektami i urządzeniami służącymi realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym oraz urządzeniami i obiektami usług komercyjnych na poziomie lokalnym.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w uwadze.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Realizując przepisy ustawy dotyczące zapewnienia zgodności projektu planu ze Studium – przeprowadzono na poszczególnych etapach prac planistycznych analizy w tym zakresie. Zapisy Studium, w rozdziale 5. „Realizacja polityki przestrzennej” określają wymagany zakres zgodności planów ze Studium, obejmujący zgodność z: celami rozwoju, zasadami zrównoważonego rozwoju przestrzennego Krakowa i kształtowania ładu przestrzennego, granicą terenów przeznaczonych do zabudowy, głównymi kierunkami zagospodarowania wyodrębnionych kategorii obszarów, zasadami zagospodarowania i kształtowania zabudowy i przestrzeni w strefach określonych w Studium. W przedmiotowym rejonie obowiązuje Uchwała nr CXXII/1092/98 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa w zakresie ustaleń dotyczących Obszarów Urządzeń Komunikacyjnych (KU). Dokument obowiązującego Studium takie ustalenia uwzględnia (w uwarunkowaniach). W obowiązującym planie na przedmiotowych terenach dopuszczone jest jego intensywne wykorzystanie na cele usług komercyjnych.

43. Uwaga Nr 49

dotyczy działek nr 281, 285, 286, 287, 288, 289 i 290, które w projekcie planu znajdują się w terenach oznaczonych symbolami:

- 5KDW, 6KDW – Tereny dróg nie będących drogami publicznymi – ulice wewnętrzne,
- 1KDZ, 3KDZ – Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
- 4MN2 – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonej intensywności,
- 8ZP – Teren zieleni urządzonej,
- 6KX – Teren wydzielonych ciągów pieszych z towarzyszącą zielenią,
- 7U2 – Teren zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym.

Pan [...]* [pełnomocnik [...]*

wniósł uwagę zawierającą 2 punkty, które w zakresie nieuwzględnionym dotyczyły punktu 1 zawierającego wniosek o likwidację lub przesunięcie przebiegu drogi klasy zbiorczej 3KDZ przebiegającej przez scalone działki, stanowiące własność wnoszącego uwagę.

Uwagę uzasadniono m.in. brakiem uwzględnienia stanu własności poprzez rozcięcie nieruchomości scalonych przez właściciela dla potrzeb realizacji zabudowy mieszkaniowej, wprowadzenie niepotrzebnego sięgacza KDW oraz pozostawienie działki nr 290 odciętej od pozostałych bez możliwości jakiegokolwiek zagospodarowania. Ponadto wnoszący zwraca uwagę, na fakt, że utrzymywanie niskiej wartości istniejącej zabudowy zlokalizowanej po północnej stronie ul. Żwirowej oraz ustalenie na tym terenie i w jego rejonie zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym prowadzić będzie do powstania strefy pełnowartościowej zabudowy, która tak naprawdę będzie zabudową niskiej wartości wpływającej negatywnie na postrzeganie otaczającego obszaru.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w pkt 1 uwagi.

Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Na etapie przystąpienia do sporządzania projektu planu z obszaru obejmującego przedmiotowe działki nie zgłoszono wniosków. Rozstrzygnięcia dotyczące układu komunikacyjnego zostały podjęte z uwzględnieniem istniejącego tzw. układu łańcowego działek. Przyjęty w projekcie planu układ drogowy zapewnia dostępność do drogi publicznej z działek położonych w przedmiotowych terenach. Proponowana w uwadze zmiana przebiegu drogi 3KDZ w kierunku południowym jest nieuzasadniona. Przebieg tej drogi został ustalony racjonalnie, biorąc pod uwagę wymagania techniczne i strukturę własności – w szerszym zakresie.

44. Uwaga Nr 50

dotyczy nieruchomości objętej liniami rozgraniczającymi terenu 5MN2 – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonej intensywności .

Państwo [...]*, [...]* i [...]*

wnieśli uwagę zawierającą 3 punkty, z których w zakresie nieuwzględnionym punkt 2 dotyczył braku rozwiązania sposobu połączenia istniejącej ul. Rybałtowskiej z planowaną drogą 1KDZ – brak w rysunku planu skrzyżowania.

Uwagę uzasadniono brakiem możliwości zapewniania należytego zjazdu z drogi 1KDZ w ul. Rybałtowską powodując niepotrzebne uciążliwości oraz obciążenie skrzyżowania ulic 1KDZ z 3KDZ. Obawę budzi również możliwość odcięcia połączeń drogowych z ul. Rybałtowską podczas realizacji inwestycji drogowej.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ciąg ul. Rybałtowskiej, ze względu na aktualny przekrój ulicy i ograniczoną możliwość rozbudowy, w planie miejscowym został określony jako ciąg pieszojezdny, oznaczony symbolem 3KDX. Wiąże się to z ograniczeniem dostępności tej ulicy, zwłaszcza od strony ulic o zwiększonym natężeniu ruchu oraz eliminacją ruchu tranzytowego. Dostępność komunikacyjna tej drogi po zrealizowaniu drogi zbiorczej 1KDZ zapewnią: dla odcinka od

strony wschodniej - ciąg obejmujący ul. Piaszczystą i ul. Żwirową, dla odcinka od strony zachodniej - planowane drogi: dojazdowa (7KDD) i lokalna (5KDL).

Rozwiązania ustalone w projekcie planu uwzględniają warunki techniczne dotyczące odległości skrzyżowań na drodze klasy zbiorczej. Powyższe nie oznacza, że ustalenia planu przekreślają możliwość „podłączenia” ulicy Rybałtowskiej do ulicy zbiorczej – na zasadach określonych przez zarządcę drogi. Ustalenia zawarte na rysunku planu (1KDX i 3KDX) jednoznacznie wskazują na możliwość przekroczenia tej ulicy ciągiem pieszym (z możliwością wprowadzenia sygnalizacji świetlnej).

45. Uwaga Nr 51

dotyczy nieruchomości objętej liniami rozgraniczającymi terenu 6MN2 – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonej intensywności .

Państwo [...] i [...]*

wnieśli uwagę zawierającą 3 punkty, z których w zakresie nieuwzględnionym punkt 2 dotyczył braku rozwiązania sposobu połączenia istniejącej ul. Rybałtowskiej z planowaną drogą 1KDZ – brak w rysunku planu skrzyżowania;

Uwagę uzasadniono brakiem możliwości zapewnienia należytego zjazdu z drogi 1KDZ w ul. Rybałtowską powodując niepotrzebne uciążliwości oraz obciążenie skrzyżowania ulic 1KDZ z 3KDZ. Obawę budzi również możliwość odcięcia połączeń drogowych z ul. Rybałtowską podczas realizacji inwestycji drogowej.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ciąg ul. Rybałtowskiej, ze względu na aktualny przekrój ulicy i ograniczoną możliwość rozbudowy, w planie miejscowym został określony jako ciąg pieszojezdny, oznaczony symbolem 3KDX. Wiąże się to z ograniczeniem dostępności tej ulicy, zwłaszcza od strony ulic o zwiększonym natężeniu ruchu oraz eliminacją ruchu tranzytowego. Dostępność komunikacyjna tej drogi po zrealizowaniu drogi zbiorczej 1KDZ zapewnią: dla odcinka od strony wschodniej - ciąg obejmujący ul. Piaszczystą i ul. Żwirową, dla odcinka od strony zachodniej - planowane drogi: dojazdowa (7KDD) i lokalna (5KDL).

Rozwiązania ustalone w projekcie planu uwzględniają warunki techniczne dotyczące odległości skrzyżowań na drodze klasy zbiorczej. Powyższe nie oznacza, że ustalenia planu przekreślają możliwość „podłączenia” ulicy Rybałtowskiej do ulicy zbiorczej – na zasadach określonych przez zarządcę drogi. Ustalenia zawarte na rysunku planu (1KDX i 3KDX) jednoznacznie wskazują na możliwość przekroczenia tej ulicy ciągiem pieszym (z możliwością wprowadzenia sygnalizacji świetlnej).

46. Uwaga Nr 52

dotyczy działki nr 152, położonej w rejonie ul. Piaszczystej i ul. Rybałtowskiej, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 2U2 – Teren zabudowy usługowej o charakterze ponadlokalnym.

Pani [...]*

wniosła uwagę, która dotyczyła protestu przeciwko lokalizacji drogi bezpośrednio przy przedmiotowej nieruchomości i zbyt blisko istniejącego budynku mieszkalnego.

Zdaniem wnoszącej uwagę planowana droga 1KDZ w bezpośrednim sąsiedztwie jej działek pogłębi niekorzystne warunki krajobrazowe ze względu na otaczającą linię kolejową, cmentarz a aktualnie drogę z ekranami. Ponadto obawę budzi realizacja drogi 1KDZ, która może pogłębić zły stan techniczny budynku wskutek drgań.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest bezpośrednio przy ul. Piaszczystej w odległości ok. 40m od linii rozgraniczającej planowanej drogi zbiorczej. Przedmiotowy teren przeznaczono pod usługi ponadlokalne z możliwością wykorzystania istniejącej zabudowy z uwagi na fakt, że przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie sanitarnej cmentarza (50m).

47. Uwaga Nr 53

dotyczy działek nr 222 i nr 224, położonych w północnej części obszaru objętego planem, w rejonie linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, które w projekcie planu znajdują się w terenach oznaczonych symbolami:

- 1KP – Teren urządzeń komunikacji zbiorowej – pętla autobusowa,
- 7MW- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 6KDD - Teren drogi dojazdowej klasy lokalnej [aktualnie 12KX – Teren wydzielonych ciągów pieszych z towarzyszącą zielenią],
- 6ZP, 7ZP – Tereny zieleni urządzonej,
- 2KDZ, 1KDZ – Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
- 3MN2 – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonej intensywności.

Pani [...]*

wniosła uwagę, która dotyczyła akceptacji rozstrzygnięć planu pod warunkiem wykupu działek przez Urząd Miasta Krakowa.

Wnioskująca w uzasadnieniu do wniesionej uwagi podaje, że wskutek wywłaszczenia części działek stanowiących jej własność na cel zajezdni MPK i budowy kolektora pozostały jej jedynie nieruchomości nr 222 i 224, które projekt planu przeznacza aktualnie na cele zieleni pod liniami wysokiego napięcia, w związku z czym staną się one zupełnie nieużyteczne.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Uwaga nie dotyczy propozycji zmiany ustaleń projektu planu, lecz działań podejmowanych po uchwaleniu planu. Jeżeli zostaną spełnione przesłanki określone w art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po uchwaleniu planu właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może wystąpić o odszkodowanie lub wykupienie nieruchomości lub jej części.

48. Uwaga Nr 54

dotyczy działek nr 1077/2, 1077/3, 1077/4 i 1077/5 położonych w zachodniej części obszaru objętego planem, w rejonie ul. Jordanowskiej, które w projekcie planu znajdują się w terenach oznaczonych symbolami:

- 4KDX – Teren drogi publicznej – ulica pieszo-jezdna,
- 11MN2 – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonej intensywności.

Pan [...]*

wniósł uwagę, która w części nieuwzględnionej dotyczyła dokonania korekty projektu planu poprzez zapewnienie dojazdu do działek nr: 1077/2, 1077/3, 1077/4 i 1077/5 w sposób, w jaki odbywał się on dotychczas tj. poprzez dojazd do przedmiotowych działek od ul. Jordanowskiej w kierunku działki 1077/5, zakończony „ślepą ulicą”.

Uwagę uzasadniono:

- zabranieniem na cele drogi 4KDX znacznej powierzchni zieleni nad potokiem Sudół,
- zapewnieniem dojazdu do działek w kierunku przeciwnym niż dotychczas,
- brakiem kolizji aktualnego dojazdu z nowopowstałymi planami dróg.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

W wyniku rozpatrzenia uwagi zmniejszono rezerwę terenową dla ciągu pieszo-jezdnego 4KDX do szerokości 4m - zarówno na odcinku jego przebiegu w sąsiedztwie działki nr 1077/5 jak i dalszym przebiegu po trasie istniejącego dojazdu, lecz nie widzi się możliwości dojazdu do przedmiotowych działek w sposób dotychczasowy, tj. od ul. Jordanowskiej w kierunku działki nr 1077/5 z powodów:

- merytorycznych: włączenie ul. Jordanowskiej „wchodzi” w linię rozgraniczającą planowanej drogi klasy zbiorczej, do której nie przewiduje się włączenia ul. Jordanowskiej [zakończenie sięgaczem],
- formalnych: teren w/w włączenia położony jest poza granicami obszaru objętego planem. Nie jest możliwe wprowadzanie ustaleń dla terenów znajdujących się poza granicami obszaru, dla którego plan jest sporządzany.

49. Uwaga Nr 55

dotyczy działek nr 1077/2, 1077/3, 1077/4 i 1077/5, położonych w zachodniej części obszaru objętego planem, w rejonie ul. Jordanowskiej, które w projekcie planu znajdują się w terenach oznaczonych symbolami:

- 4KDX – Teren drogi publicznej – ulica pieszo-jezdna,
- 11MN2 – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonej intensywności

Pani [...]*

wniosła uwagę, która w części nieuwzględnionej dotyczyła dokonania korekty projektu planu poprzez zapewnienie dojazdu do działek nr: 1077/2, 1077/3, 1077/4 i 1077/5 w sposób, w jaki odbywał się on dotychczas tj. poprzez dojazd do przedmiotowych działek od ul. Jordanowskiej w kierunku działki 1077/5, zakończony „ślepą ulicą”.

Uwagę uzasadniono:

- zabranieniem na cele drogi 4KDX znacznej powierzchni zieleni nad potokiem Sudół,
- zapewnieniem dojazdu do działek w kierunku przeciwnym niż dotychczas,
- brakiem kolizji aktualnego dojazdu z nowopowstałymi planami dróg.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.
Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

Wyjaśnienie:

W wyniku rozpatrzenia uwagi zmniejszono rezerwę terenową dla ciągu pieszo-jezdnego 4KDX do szerokości 4m - zarówno na odcinku jego przebiegu w sąsiedztwie działki nr 1077/5 jak i dalszym przebiegu po trasie istniejącego dojazdu, lecz nie widzi się możliwości dojazdu do przedmiotowych działek w sposób dotychczasowy, tj. od ul. Jordanowskiej w kierunku działki nr 1077/5 z powodów:

- merytorycznych: włączenie ul. Jordanowskiej „wchodzi” w linię rozgraniczającą planowanej drogi klasy zbiorczej, do której nie przewiduje się włączenia ul. Jordanowskiej [zakończenie sięgaczem],
- formalnych: teren w/w włączenia położony jest poza granicami obszaru objętego planem. Nie jest możliwe wprowadzanie ustaleń dla terenów znajdujących się poza granicami obszaru, dla którego plan jest sporządzany.

50. Uwaga Nr 56

dotyczy działek nr 1077/2, 1077/3, 1077/4 i 1077/5, położonych w zachodniej części obszaru objętego planem, w rejonie ul. Jordanowskiej, które w projekcie planu znajdują się w terenach oznaczonych symbolami:

- 4KDX – Teren drogi publicznej – ulica pieszo-jezdna,
- 11MN2 – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonej intensywności.

Pani [...]*

wniosła uwagę, która w części nieuwzględnionej dotyczyła dokonania korekty projektu planu poprzez zapewnienie dojazdu do działek nr: 1077/2, 1077/3, 1077/4 i 1077/5 w sposób, w jaki odbywał się on dotychczas tj. poprzez dojazd do przedmiotowych działek od ul. Jordanowskiej w kierunku działki 1077/5, zakończony „ślepą ulicą”.

Uwagę uzasadniono:

- zabraniem na cele drogi 4KDX znacznej powierzchni zieleni nad potokiem Sudół,
- zapewnieniem dojazdu do działek w kierunku przeciwnym niż dotychczas,
- brakiem kolizji aktualnego dojazdu z nowopowstałymi planami dróg.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.
Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

Wyjaśnienie:

W wyniku rozpatrzenia uwagi zmniejszono rezerwę terenową dla ciągu pieszo-jezdnego 4KDX do szerokości 4m - zarówno na odcinku jego przebiegu w sąsiedztwie działki nr 1077/5 jak i dalszym przebiegu po trasie istniejącego dojazdu, lecz nie widzi się możliwości dojazdu do przedmiotowych działek w sposób dotychczasowy, tj. od ul. Jordanowskiej w kierunku działki nr 1077/5 z powodów:

- merytorycznych: włączenie ul. Jordanowskiej „wchodzi” w linię rozgraniczającą planowanej drogi klasy zbiorczej, do której nie przewiduje się włączenia ul. Jordanowskiej [zakończenie sięgaczem],
- formalnych: teren w/w włączenia położony jest poza granicami obszaru objętego planem. Nie jest możliwe wprowadzanie ustaleń dla terenów znajdujących się poza granicami obszaru, dla którego plan jest sporządzany.

51. Uwaga Nr 57

dotyczy nieruchomości objętej liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami:

- 5KDL – Teren drogi publicznej klasy lokalnej,
- 1MWU – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
- 8ZP – Teren zieleni urządzonej,
- 8KDD [aktualnie 7KDD] – Teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

Pani [...]*

wniosła uwagę, zawierającą 2 punkty, które dotyczyły:

- 1) Przesunięcia odcinka drogi 5KDL w kierunku północnym na teren stanowiący własność Gminy Kraków.

Uwagę uzasadniono:

- rozdzieleniem działki drogą 8KDD uniemożliwiając jej racjonalne wykorzystanie,
 - brakiem uwzględnienia stanu własności na etapie planowania układu komunikacyjnego oraz obowiązkiem wykorzystania w pierwszej kolejności gruntów gminnych na cele drogi.
- 2) Możliwości przeznaczenia części działki, znajdującej się pod linią wysokiego napięcia na parkingi lub garaże.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ad. 1) i 2)

Projektowana ulica 8KDD biegnie w przeważającej części przez obszar stanowiący dawną własność MAGRO. Południowy odcinek posiada włączenie do planowanej ulicy osiedlowej o charakterze lokalnym (5KDL). Ma to istotne znaczenie odnośnie powiązań wewnętrznych i nie stwarza konieczności dodatkowego obciążania ulic zbiorczych w rejonie obszaru objętego planem. Uwaga nie została uwzględniona ze względu na to, że wschodnia część działki nr 300 położona jest w strefie linii wysokiego napięcia o napięciu 2x110kV. W projekcie planu przeznaczono tereny znajdujące się bezpośrednio pod linią wysokiego napięcia oraz leżące w jej strefie technicznej i ochronnej pod zielenią urządzonej (ZP) oraz częściowo pod drogę zbiorczą (1KDZ) i drogę dojazdową (8KDD). W przypadku skablowania linii, plan dopuszcza urządzenie parku miejskiego w rejonie linii i jej strefy technicznej i ochronnej.

52. Uwaga Nr 58

dotyczy nieruchomości położonych w Gminie Zielonki w bezpośrednim sąsiedztwie z obszarem objętym planem.

Państwo [...]* i [...]*

wnieśli uwagę, która w części nieuwzględnionej dotyczyła poprowadzenia drogi 2KDZ na odcinku od skrzyżowania z drogą 2KDD/1KDD do skrzyżowania z drogą 1KDZ, jak najdalej od os. Łokietka w Gminie Zielonki, tj. co najmniej o wyprostowanie łuku drogi lub w najlepszym wariantcie skierowanie łuku w stronę południową, zgodnie z rysunkiem załączonym do złożonej uwagi.

Zdaniem wnoszącej uwagę droga 2KDZ na odcinku od skrzyżowania z drogą 2KDD/1KDD do skrzyżowania z drogą 1KDZ winna przebiegać prosto ze względu na brak na terenie 1MW

zabudowy a zatem nie naruszy ona interesu mieszkańców. Wygięcie w/w drogi w łuk w kierunku os. Łokietka oznacza ogromną uciążliwość dla setek mieszkańców tego osiedla.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.
Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

Wyjaśnienie:

W wyniku rozpatrzenia uwagi na rysunku planu nieznacznie przesunięto projektowaną drogę klasy zbiorczej [2KDZ] w kierunku południowym, lecz nie wyprostowano całkowicie łuku drogi ze względu na fakt, że przebieg tej drogi został ustalony w projekcie planu optymalnie uwzględniając m.in. ustalenia dokumentu Studium oraz stan własności gruntów.

53. Uwaga Nr 59

dotyczy terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami :

1KDZ, 2KDZ – Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,

1KP – Teren urządzeń komunikacji zbiorowej – pętla autobusowa,

1U1 - Teren zabudowy usługowej związanej z programem mieszkalnym tworzący jeden z elementów centrum usług osiedlowych i obejmujący usługi publiczne i komercyjne,

5MW, 7MW – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Państwo [...] i [...]*

wnieśli uwagę, zawierającą 6 punktów, które dotyczyły:

1) Zmiany klasy drogi 1KDZ na drogę KDL.

2) Zmiany klasy drogi 2KDZ na drogę KDL.

Punkt 1 i 2 uwagi uzasadniono brakiem zgodności przebiegu planowanej drogi 1KDZ z jej potencjalną kontynuacją po stronie gminy Zielonki oraz uciążliwością, którą niesie przedmiotowa droga dla setek mieszkańców os. Łokietka.

3) Przeniesienia obszaru 1KP z północnej strony drogi 2KDZ na południową.

Zdaniem wnoszących uwagę lokalizacja terenu 1KP jest korzystna wyłącznie dla mieszkańców po stronie gminy Zielonki oraz terenów 5MW i 7MW natomiast dla mieszkańców po drugiej stronie drogi 2KDZ oznacza ona konieczność przekroczenia tej ruchliwej drogi.

4) Przeniesienia lokalizacji szkoły i gimnazjum z obszaru U1 do 4U1.

Zdaniem wnoszących uwagę lokalizacja terenu szkoły podstawowej z gimnazjum [1U1] nie jest korzystna pod względem bezpieczeństwa dzieci ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo torów kolejowych.

5) Zmiany przeznaczenia terenu 7MW na MN1 lub MN2.

6) Zmiany terenu z 5MW na MN2.

Punkt 5 i 6 uwagi uzasadniono dysonansem pomiędzy charakterem i wysokością zabudowy na terenie 5MW i 7MW a zabudową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą zlokalizowaną po stronie gminy Zielonki. Ponadto wnoszący uwagę wyraża pogląd, że naturalną granicą przejścia powinna być droga 2KDZ przy niskich budynkach po stronie gminy Zielonki oraz niskiej zabudowie mieszkalnictwa wielorodzinnego po drugiej stronie.

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.
Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

Wyjaśnienie:

Ad. 1)

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zielonki, a także projektu planu miejscowego miejscowości Zielonki zakładają realizację tzw. „Drogi Wolbromskiej”. Wyznaczony w projekcie planu teren oznaczony symbolem 1KDZ jest kontynuacją tej drogi w granicach administracyjnych Miasta Krakowa. Ze względu na charakter i rangę planowanej drogi jej parametry ustalone w projekcie planu nie mogą ulec zmianie.

Ad. 2)

Droga 2KDZ, ze względu na istniejące zainwestowanie, nie może mieć swojej kontynuacji w granicach administracyjnych Gminy Zielonki. W związku z realizacją osiedla Magnolie w Gminie Zielonki zaistniała konieczność skorygowania przebiegu tej drogi (2KDZ) w taki sposób, aby w całości znalazła się ona w granicach administracyjnych Miasta Krakowa.

Ad. 3)

Teren 1KP, zgodnie z ustaleniami projektu planu, przeznaczony jest pod lokalizację pętli autobusowej. W każdym przypadku lokalizacji pętli (po północnej czy południowej stronie drogi) zaistnieje konieczność przekroczenia ulicy, która zgodnie z zapisem planu przewidziana jest jako ulica jednojezdniowa szerokości 7 m i szerokości w liniach rozgraniczających 25 m. Dla zapewnienia bezpiecznego przejścia przez ulicę istnieje możliwość zainstalowania sygnalizacji świetlnej, tym bardziej, że teren pod lokalizację pętli autobusowej zlokalizowany jest w rejonie skrzyżowania ulic zbiorczych 2KDZ i 1KDZ.

Ad. 4)

Na odcinku przyległym do terenu szkoły linia kolejowa przebiega w głębokim wykopie. Lokalizację szkoły i sposób zagospodarowania całego terenu 1U1 określi projekt architektoniczno-budowlany. Cały teren, zgodnie z wymogami dla działek szkolnych i przedszkoli, będzie ogrodzony. O lokalizacji szkoły zadecydowały względy dotyczące możliwości przeznaczenia na ten cel wystarczająco dużego terenu. Teren 4U1 nie spełnia tego wymagania.

Ad. 5) i 6)

Na terenie bezpośrednio sąsiadującym z obszarem objętym planem, w granicach administracyjnych Gminy Zielonki, została zrealizowana intensywna zabudowa jednorodzinna o wysokości 2 kondygnacji z dodatkową trzecią kondygnacją w dachu. W projekcie planu, mając na uwadze m.in. w/w uwarunkowania, uwzględniono wniosek dotyczący możliwości realizacji zabudowy o podobnych parametrach w granicach Miasta Krakowa, na terenie sąsiadującym z Gminą Zielonki. Zabudowa o takich parametrach stanowić będzie kontynuację już realizowanego zespołu budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej (osiedle Magnolie) na terenie Gminy Zielonki oraz będzie kształtować otoczenie północnej pierzei planowanej drogi zbiorczej (2KDZ).

CZĘŚĆ II

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Pękówicka – Glogera” został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w zakresie wprowadzonych zmian wynikających z przyjęcia przez Radę Miasta Krakowa poprawek wniesionych do projektu planu, okresie od 15 października 2007r. do 14 listopada 2007r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 28 listopada 2007r., wpłynęły pisma, z których tylko część dotyczyła zakresu ponownie wyłożonego do publicznego wglądu części projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Pękówicka – Glogera”, tj. **zakresu zmian** wprowadzonych w wyniku przyjęcia przez Radę Miasta Krakowa poprawek do druku nr 302. Ten zakres pism, zakwalifikowany jako „uwagi” został rozpatrzony Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa. Pozostałe pisma, jako nie podlegające rozpatrzeniu ze względów formalnych – nie zostały ujęte w załączniku do Zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa. Odrębne odpowiedzi w tym zakresie zostają przekazane zainteresowanym.

Prezydent Miasta Krakowa rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, ponownie wyłożonego do publicznego wglądu w zakresie wprowadzonych zmian.

W zakresie uwag objętych częścią II Załącznika, a nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Krakowa, Rada Miasta Krakowa postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

54. Uwaga Nr 1

dotyczy terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami :

12KDD – Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

12KX – Tereny wydzielonych ciągów pieszych z towarzyszącą zielenią,,

5MW i 7MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

Sołectwo Osiedle Łokietka, Gmina Zielonki

(Krzysztof Olawski, Sołtys sołectwa Osiedle Łokietka)

złożył uwagę, dotyczącą „przesunięcia drogi 12 KDD w kierunku zachodnim”. Jednocześnie wniósł o wprowadzenie zmian do ostatecznej wersji planu, polegających na:

- usunięciu drogi 12KDD przy jednoczesnym wprowadzeniu drogi 10KDD,

- wprowadzeniu do planu zapisu zapewniającego możliwość dojazdu do terenu 7MW poprzez zjazd wykonany na potrzeby zajezdni autobusowej 1KP.

Powyższe uwagi argumentował m.in.:

- zbyt bliską i nieekonomiczną lokalizacją skrzyżowań i dojazdów od planowanej drogi zbiorczej 2KDZ,

- nieefektywną obsługą taką drogą (12 KDD) terenu 5MW,

- pominięciem zapewnienia obsługi komunikacyjnej niektórych nieruchomości przylegających do drogi 2KDZ,

- niebezpieczeństwem dla pieszych – przyszłych mieszkańców w terenach m.in. 5 MW (w tym dzieci), korzystających z tej drogi (12 KDD).

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Uwaga dotyczy zmiany w projekcie planu wprowadzonej poprawką w trybie zgodnym ze Statutem Miasta Krakowa, przyjętą (przegłosowaną) przez Radę Miasta Krakowa. Zmiana ta

polega na wprowadzeniu drogi publicznej dojazdowej 12 KDD w miejsce wcześniejszego ciągu pieszego 12 KX - na odcinku od drogi zbiorczej 2KDZ do granicy działki nr 218/2 obr. 31 Krowodrza.

Na etapie uzgodnień i opiniowania (wg art. 17 pkt 7 lit.d ustawy) projekt planu określający m.in. zasady obsługi i rozwiązań komunikacyjnych, w tym wyznaczoną na rysunku projektu planu drogę dojazdową oznaczoną wówczas symbolem 6KDD (obecnie 12KDD), został przekazany m.in. Wójtowi Gminy Zielonki w celu zaopiniowania. W opinii (pismo znak: RA7335/55/06, z dnia 29.08.2006 r.) Wójt Gminy Zielonki nie kwestionował planowanego przebiegu drogi 6KDD, przebiegającej od skrzyżowania z ulicą 2KDZ do granicy Gminy Miejskiej Kraków z Gminą Zielonki.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu złożono jedną uwagę, w której kwestionowano przebieg planowanej drogi, oznaczonej wówczas symbolem 6KDD – m.in. w zakresie przeznaczenia na nią niewielkiej części działki nr 218/2 obr. 31 Krowodrza. W związku z uwzględnieniem tej uwagi – zamiast drogi 6KDD wprowadzono ciąg pieszy 12KX.

Inni właściciele działek, które były objęte zasięgiem linii rozgraniczających terenu drogi (oznaczonej wówczas jako 6KDD) nie wnieśli uwag, a także nie wystąpili – w ramach ponowionych czynności w tym zakresie (w tym także dotyczącym działki nr 218/2) – z indywidualnymi uwagami. Obecnie wprowadzona zmiana przywraca rozwiązania projektu planu z jego pierwotnej edycji wyłożonej do publicznego wglądu, jednak w sposób ograniczony - nie powodujący naruszenia działki nr 218/2.

W odniesieniu do argumentacji zawartej w uwadze, a dotyczącej zbliżenia skrzyżowań podrzędnych (klasyfikacyjnie) dróg publicznych z projektowaną drogą zbiorczą 2KDZ, należy wyjaśnić, że status takiego skrzyżowania posiada w przedmiotowym rejonie jedynie droga dojazdowa objęta zmianą projektu planu (tj. 12KDD). Jej skrzyżowanie z drogą 2KDZ zostało wcześniej uzgodnione z jednostką organizacyjną sprawującą zarząd (wówczas - Krakowski Zarząd Dróg). Pozostałe – istniejące zjazdy (w tym obsługujące teren 1KP), a także możliwe do dopuszczenia w przyszłości – będą mieć status ograniczony i nie stanowią „skrzyżowań” w rozumieniu przepisów odrębnych.

W zakresie bezpieczeństwa ruchu pieszego - ulica dojazdowa oznaczona symbolem 12KDD, wg zapisów projektu planu ma mieć szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, co pozwala na realizację nie tylko 2 pasów ruchu, ale również obustronnych chodników umożliwiających bezpieczną komunikację pieszą - m.in. dla przyszłych mieszkańców zabudowy w terenach 5MW i 7MW.

55. Uwaga Nr 2

dotyczy terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami :

12KDD – Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

12KX – Tereny wydzielonych ciągów pieszych z towarzyszącą zielenią,,

5MW i 7MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

[...]* (przy podpisie - [...])*

wniósł uwagę dotyczącą „przesunięcia drogi 12 KDD w kierunku zachodnim”. Jednocześnie wniósł o wprowadzenie zmian do ostatecznej wersji planu, polegających na:

- usunięciu drogi 12KDD przy jednoczesnym wprowadzeniu drogi 10KDD,

- wprowadzeniu do planu zapisu zapewniającego możliwość dojazdu do terenu 7MW poprzez zjazd wykonany na potrzeby zajezdni autobusowej 1KP.

Powyższe uwagi argumentował m.in.:

- zbyt bliską i nieekonomiczną lokalizacją skrzyżowań i dojazdów od planowanej drogi zbiorczej 2KDZ,

- nieefektywną obsługą taką drogą (12 KDD) terenu 5MW,
- pominięciem zapewnienia obsługi komunikacyjnej niektórych nieruchomości przylegających do drogi 2KDZ,
- niebezpieczeństwem dla pieszych – przyszłych mieszkańców w terenach m.in. 5 MW (w tym dzieci), korzystających z tej drogi (12 KDD).

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.
Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

Wyjaśnienie:

Uwaga dotyczy zmiany w projekcie planu wprowadzonej poprawką w trybie zgodnym ze Statutem Miasta Krakowa, przyjętą (przegłosowaną) przez Radę Miasta Krakowa. Zmiana ta polega na wprowadzeniu drogi publicznej dojazdowej 12 KDD w miejsce wcześniejszego ciągu pieszego 12 KX - na odcinku od drogi zbiorczej 2KDZ do granicy działki nr 218/2 obr. 31 Krowodrza.

Na etapie uzgodnień i opiniowania (wg art. 17 pkt 7 lit.d ustawy) projekt planu określający m.in. zasady obsługi i rozwiązań komunikacyjnych, w tym wyznaczoną na rysunku projektu planu drogę dojazdową oznaczoną wówczas symbolem 6KDD (obecnie 12KDD), został przekazany m.in. Wójtowi Gminy Zielonki w celu zaopiniowania. W opinii (pismo znak: RA7335/55/06, z dnia 29.08.2006 r.) Wójt Gminy Zielonki nie kwestionował planowanego przebiegu drogi 6KDD, przebiegającej od skrzyżowania z ulicą 2KDZ do granicy Gminy Miejskiej Kraków z Gminą Zielonki.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu złożono jedną uwagę, w której kwestionowano przebieg planowanej drogi, oznaczonej wówczas symbolem 6KDD – m.in. w zakresie przeznaczenia na nią niewielkiej części działki nr 218/2 obr. 31 Krowodrza. W związku z uwzględnieniem tej uwagi – zamiast drogi 6KDD wprowadzono ciąg pieszy 12KX.

Inni właściciele działek, które były objęte zasięgiem linii rozgraniczających terenu drogi (oznaczonej wówczas jako 6KDD) nie wnieśli uwag, a także nie wystąpili – w ramach ponowionych czynności w tym zakresie (w tym także dotyczącym działki nr 218/2) – z indywidualnymi uwagami. Obecnie wprowadzona zmiana przywraca rozwiązania projektu planu z jego pierwotnej edycji wyłożonej do publicznego wglądu, jednak w sposób ograniczony - nie powodujący naruszenia działki nr 218/2.

W odniesieniu do argumentacji zawartej w uwadze, a dotyczącej zbliżenia skrzyżowań podrzędnych (klasyfikacyjnie) dróg publicznych z projektowaną drogą zbiorczą 2KDZ, należy wyjaśnić, że status takiego skrzyżowania posiada w przedmiotowym rejonie jedynie droga dojazdowa objęta zmianą projektu planu (tj. 12 KDD). Jej skrzyżowanie z drogą 2KDZ zostało wcześniej uzgodnione z jednostką organizacyjną sprawującą zarząd (wówczas - Krakowski Zarząd Dróg). Pozostałe – istniejące zjazdy (w tym obsługujące teren 1KP), a także możliwe do dopuszczenia w przyszłości – będą mieć status ograniczony i nie stanowią „skrzyżowań” w rozumieniu przepisów odrębnych.

W zakresie bezpieczeństwa ruchu pieszego - ulica dojazdowa oznaczona symbolem 12KDD, wg zapisów projektu planu ma mieć szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, co pozwala na realizację nie tylko 2 pasów ruchu, ale również obustronnych chodników umożliwiających bezpieczną komunikację pieszą - m.in. dla przyszłych mieszkańców zabudowy w terenach 5MW i 7MW.

56. Uwaga Nr 3

dotyczy terenów sąsiadujących z Gminą Zielonki, oznaczonych w projekcie planu symbolami:

5MW i 7MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
12KDD – Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
12KX – Tereny wydzielonych ciągów pieszych z towarzyszącą zielenią,,

Wójt Gminy Zielonki (wz. Wójta mgr Arnold Kuźniarski)

złożył uwagę, w której podtrzymuje poprzednio wniesione uwagi do planu pismami:

- z dnia 12.10.2005, znak: RA 7335-42/05,
- z dnia 23.08.2006, znak: RA 7335/55/06,
- z dnia 14.11.2006, znak: RA 7335/55/06,
- w zakresie dotyczącym w szczególności nawiązania formami i parametrami zagospodarowania terenów w Gminie Miejskiej Kraków do zagospodarowania i zabudowy w Gminie Zielonki, a także - w zakresie zgodności projektu planu z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Pismo Wójta Gminy Zielonki tylko pośrednio dotyczy zmian wprowadzonych w projekcie planu, podlegających ponowieniu czynności planistycznych, w tym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz wnoszenia i rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Wyłącznie w zakresie dotyczącym rozwiązań projektu planu w terenie oznaczonym jako 5MW (w którym wprowadzono zmiany przyjęte przez Radę Miasta Krakowa) pismo można uznać za uwagę dotyczącą pośrednio - zmian wprowadzonych do projektu planu, w zakresie podlegającym ponowieniu czynności, w tym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz wnoszeniu i rozpatrywaniu uwag. Także (pośrednio) można uznać, że pismo dotyczy tego terenu w zakresie kwestionowanej zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, jako jednego z terenów przyległych do obszaru Gminy Zielonki.

W wyniku przyjętej przez Radę Miasta Krakowa poprawki zostały wprowadzone w terenie 5MW zmiany w zakresie:

- wprowadzenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 8m od granicy planu (tj. od granicy administracyjnej Gminy Miejskiej Kraków),
- obniżenia wysokości zabudowy do 12m do kalenicy dachu (poprzednio 13m),
- podniesienia wskaźnika powierzchni zabudowy na 0,4 (poprzednio 0,3).

Zmiany te doprowadzają do:

- zdystansowania terenów zabudowy w terenach 5MW od terenów zabudowy w Gminie Zielonki,
- dostosowania parametrów i wskaźników zabudowy w terenie 5MW do podobnych – w Gminie Zielonki.

Przyjęte po wprowadzonych zmianach (a także wcześniejsze) rozwiązania i ustalenia projektu planu nie naruszają zgodności ze Studium. Ponadto odpowiadają (w terenach przyległych do Gminy Zielonki) regulacjom przyjętym w uchwalonym i obowiązującym „miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki Nr 06 w granicach administracyjnych miejscowości Zielonki”, w którym dla terenów przyległych do granicy administracyjnej z Gminą Miejską Kraków (tj. m.in. przyległych do terenów 5MW) ustalono tereny:

- MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) o wysokości zabudowy maks. do 9m i wskaźniku zabudowy terenu do 40% (0,4);
- MW (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) o wysokości zabudowy maks. do 12m i wskaźniku zabudowy terenu do 45% (0,45).

Zatem, nie znajduje uzasadnienia kwestionowanie braku nawiązania w zakresie charakteru, form, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów i zabudowy w projekcie planu – do sąsiednich, położonych w Gminie Zielonki.

57. Uwaga Nr 4

dotyczy terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami:

5MW i 7MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

Sołectwo Osiedle Łokietka, Gmina Zielonki

(Krzysztof Olawski, Sołtys sołectwa Osiedle Łokietka)

złożył uwagę, która dotyczy usunięcia niezgodności ze Studium projektu mpzp „Pękowicka – Glogera” na terenach 5MW i 7MW, w zakresie:

- 1) Intensywności zabudowy dla terenów 5MW i 7MW, które w Studium należą do kategorii MN i znajdują się poza strefą miejską, Studium określa, że wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekroczyć 0,4. Aktualny projekt planu pozwala na zabudowę 2,25 razy bardziej intensywną od tej dopuszczonej w Studium dla terenów 7MW, a dla terenów 5MW pozwala na zabudowę 3 razy intensywniejszą niż w studium. Wnioskuje o wprowadzenie do projektu planu definicji wskaźnika intensywności zabudowy w rozumieniu Studium oraz o dodanie do paragrafu określającego parametry i wskaźniki zabudowy na terenach 5MW i 7MW (tj. §7, punkt 3 podpunkt 1) następującego zapisu: „na terenach 5MW i 7MW wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekroczyć 0,4”.
- 2) Zasad kształtowania elewacji – Studium dla kategorii terenów MN określa „... wysokość zabudowy – 8 m do najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy”. Zwraca uwagę, że w projekcie mpzp „Pękowicka – Glogera” brak jest zapisu dotyczącego gzymsu. Wnioskuje o wprowadzenie do projektu planu w paragrafie określającym parametry i wskaźniki zabudowy dla terenów 5MW i 7MW (tj. §7, punkt 3 podpunkt 1) zapisu: „na terenach 5MW i 7MW wysokość najwyższego gzymsu nie może przekroczyć 8 m”.
- 3) Ustaleń zakresu i warunków zmiany ukształtowania terenu - zwraca uwagę, że w projekcie mpzp „Pękowicka – Glogera” brak jest zapisów dotyczących ukształtowania terenu. Zaznacza, że w bezpośrednim sąsiedztwie terenów 5MW i 7MW, na terenie os. Łokietka w Zielonkach znajduje się niska zabudowa jednorodzinna. Brak uregulowań w zakresie ukształtowania terenu w aktualnej wersji planu pozwala na swobodne podnoszenie poziomu terenu. Zwraca uwagę, że istnieje realne zagrożenie wzrostu zacienienia działek mieszkańców os. Łokietka oraz może doprowadzić do zalewania działek przez wody opadowe. Wnioskuje o wprowadzenie do projektu następującego zapisu: „Na terenach 5MW i 7MW dopuszcza się możliwość podniesienia poziomu terenu do 0,5 m powyżej średniego poziomu gruntu rodzimego na obszarze objętym danym zamierzeniem inwestycyjnym o ile nie doprowadzi to do zmiany stosunków wodnych na działkach sąsiednich”.
- 4) Kierunku zagospodarowania terenu. Zabudowa ustalona w projekcie planu to zabudowa wielorodzinna, a nie jednorodzinna. Ponadto parametry tej zabudowy w żadnym wypadku nie nawiązują gabarytem i formą do sąsiadującej zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanej na terenie os. Łokietka. Wnioskuje o wprowadzenie do projektu planu poprawek uwzględniających zapisy Studium, tzn.: dopuszczenie na terenach oznaczonych aktualnie jako 5MW i 7MW wyłącznie zabudowy jednorodzinnej tj. bez dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej w żadnym przypadku; w formie i gabarycie nawiązującej do zabudowy jednorodzinnej po stronie os. Łokietka tj. o wysokości zabudowy zbliżonej do 10 m oraz wyraźnie spadzistych dachach.

- 5) Ponadto informuje, że mieszkańcy są gotowi do ustępstw w stosunku do terenów 5MW i 7MW dotyczących: zgody na zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy z 0,25 (obowiązującego dla MN1) do 0,3 (obowiązującego dla MN2), zgody na zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 40 % (obowiązującego dla MN1) do 35 % (obowiązującego dla MN2), zgody na zwiększenie łącznej powierzchni terenów związanych z dopuszczalnym przeznaczeniem z 25 % (obowiązującego dla MN1) do 35 % (obowiązującego dla MN2), zgody na lokalizację budynków o wysokości 11 m tj. o 1m wyżej niż praktycznie wszystkie domy jednorodzinne przylegające do terenów aktualnie oznaczonych przez 5MW i 7MW, zgody na dopuszczenie lokalizacji parkingów na terenach aktualnie oznaczonych przez 5MW i 7MW, zgody na dopuszczenie zabudowy szeregowej.
- 6) Mieszkańcy akceptują zmianę przeznaczenia terenów aktualnie oznaczonych jako 5MW i 7MW na MN2 pod warunkiem jednoczesnego wprowadzenia do planu następujących korekt dla tych terenów (w stosunku do bieżących ustaleń dla kategorii MN2): zostaną wprowadzone poprawki usuwające wszystkie niezgodności ze Studium, które opisano wyżej, zostanie całkowicie wyeliminowana możliwość zabudowy wielorodzinnej i atrialnej, nachylenie połąci dachu będzie wynosić 45° z tolerancją 10° (tj. jak w MN1).

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Wyłącznie w zakresie dotyczącym rozwiązań projektu planu w terenie oznaczonym jako 5MW (w którym wprowadzono zmiany przyjęte przez Radę Miasta Krakowa) pismo można uznać za uwagę dotyczącą – pośrednio - zmian wprowadzonych do projektu planu, w zakresie podlegającym ponowieniu czynności, w tym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz wnoszeniu i rozpatrywaniu uwag. Także (pośrednio) można uznać, że pismo dotyczy tego terenu w zakresie kwestionowanej zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, jako jednego z terenów przyległych do obszaru Gminy Zielonki.

W wyniku przyjętej przez Radę Miasta Krakowa poprawki zostały wprowadzone w terenie 5MW zmiany w zakresie:

- wprowadzenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 8m od granicy planu (tj. od granicy administracyjnej Gminy Miejskiej Kraków),
- obniżenia wysokości zabudowy do 12m do kalenicy dachu (poprzednio 13m),
- podniesienia wskaźnika powierzchni zabudowy na 0,4 (poprzednio 0,3).

Zmiany te doprowadzają do:

- zdystansowania terenów zabudowy w terenach 5MW od terenów zabudowy w Gminie Zielonki,
- dostosowania parametrów i wskaźników zabudowy w terenie 5MW do podobnych – w Gminie Zielonki.

Oczekiwanie, aby w projekcie planu miejscowego posługiwać się takimi samymi definicjami i parametrami jak w Studium (w tym dokładnie przenosić granice obszarów określonych w Studium jako terenów ustalanych w planie miejscowym) jest bezzasadne. Oczywiście jest, że dokumenty te różnią się zasadniczo. Studium - dokument kierunkowy – o wysokim stopniu generalizacji ustaleń, stosowany i interpretowany wyłącznie w skali, w jakiej został uchwalony (tj. 1:25000). Plan miejscowy – akt prawa miejscowego – realizujący nie tylko kierunki i zasady zagospodarowania określone w studium, lecz także uwzględniający inne, formalne, merytoryczne i faktyczne uwarunkowania określone m.in. w art. 1 ust. 2 ustawy, w zakresie wskazanym w art. 15 ustawy, w sposób uregulowany przepisami Rozporządzenia

Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Żądanie, aby charakter, forma (rodzaj) zabudowy mieszkaniowej oraz jej parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów w obszarze planu (w sąsiedztwie Gminy Zielonki) były zgodne z regulacjami i przesądzeniami w tym zakresie w przyległych terenach Gminy Zielonki – nie znajduje uzasadnienia formalnego. Ustalanie przeznaczenia terenów, a w tym regulacji dotyczących zasad ich zagospodarowania i kształtowania form zabudowy należy do uprawnień gminy.

Przyjęte po wprowadzonych zmianach (a także wcześniejsze) rozwiązania i ustalenia projektu planu nie naruszają ich zgodności ze Studium. Ponadto odpowiadają (w terenach przyległych do Gminy Zielonki) regulacjom przyjętym w uchwalonym i obowiązującym „miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki Nr 06 w granicach administracyjnych miejscowości Zielonki”, w którym dla terenów przyległych do granicy administracyjnej z Gminą Miejską Kraków (tj. m.in. przyległych do terenów 5MW) ustalono tereny:

- MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) o wysokości zabudowy maks. do 9m i wskaźniku zabudowy terenu do 40% (0,4);
- MW (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) o wysokości zabudowy maks. do 12m i wskaźniku zabudowy terenu do 45% (0,45).

Zatem nie znajduje uzasadnienia kwestionowanie braku nawiązania w zakresie charakteru, form, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów i zabudowy w projekcie planu – do sąsiednich, położonych w Gminie Zielonki.

58. Uwaga Nr 5

dotyczy terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami:

5MW i 7MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

[...]* (przy podpisie - [...])*

złożył uwagę, która dotyczy usunięcia niezgodności ze Studium projektu mpzp „Pękowicka – Glogera” na terenach 5MW i 7MW, w zakresie:

- 1) Intensywności zabudowy dla terenów 5MW i 7MW, które w Studium należą do kategorii MN i znajdują się poza strefą miejską, Studium określa, że wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekroczyć 0,4. Aktualny projekt planu pozwala na zabudowę 2,25 razy bardziej intensywną od tej dopuszczanej w Studium dla terenów 7MW, a dla terenów 5MW pozwala na zabudowę 3 razy intensywniejszą niż w studium. Wnioskuje o wprowadzenie do projektu planu definicji wskaźnika intensywności zabudowy w rozumieniu Studium oraz o dodanie do paragrafu określającego parametry i wskaźniki zabudowy na terenach 5MW i 7MW (tj. §7, punkt 3 podpunkt 1) następującego zapisu: „na terenach 5MW i 7MW wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekroczyć 0,4”.
- 2) Zasad kształtowania elewacji – Studium dla kategorii terenów MN określa „... wysokość zabudowy – 8 m do najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy”. Zwraca uwagę, że w projekcie mpzp „Pękowicka – Glogera” brak jest zapisu dotyczącego gzymsu. Wnioskuje o wprowadzenie do projektu planu w paragrafie określającym parametry i wskaźniki zabudowy dla terenów 5MW i 7MW (tj. §7, punkt 3 podpunkt 1) zapisu: „na terenach 5MW i 7MW wysokość najwyższego gzymsu nie może przekroczyć 8 m”.
- 3) Ustaleń zakresu i warunków zmiany ukształtowania terenu - zwraca uwagę, że w projekcie mpzp „Pękowicka – Glogera” brak jest zapisów dotyczących ukształtowania terenu. Zaznacza, że w bezpośrednim sąsiedztwie terenów 5MW i 7MW, na terenie os. Łokietka w Zielonkach znajduje się niska zabudowa jednorodzinna. Brak uregulowań w zakresie

uksztaltowania terenu w aktualnej wersji planu pozwala na swobodne podnoszenie poziomu terenu. Zwraca uwagę, że istnieje realne zagrożenie wzrostu zacielenia działek mieszkańców os. Łokietka oraz może doprowadzić do zalewania działek przez wody opadowe. Wnioskuje o wprowadzenie do projektu następującego zapisu: „Na terenach 5MW i 7MW dopuszcza się możliwość podniesienia poziomu terenu do 0,5 m powyżej średniego poziomu gruntu rodzimego na obszarze objętym danym zamierzeniem inwestycyjnym o ile nie doprowadzi to do zmiany stosunków wodnych na działkach sąsiednich”.

- 4) Kierunku zagospodarowania terenu. Zabudowa ustalona w projekcie planu to zabudowa wielorodzinna, a nie jednorodzinna. Ponadto parametry tej zabudowy w żadnym wypadku nie nawiązują gabarytem i formą do sąsiadującej zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanej na terenie os. Łokietka. Wnioskuje o wprowadzenie do projektu planu poprawek uwzględniających zapisy Studium, tzn.: dopuszczenie na terenach oznaczonych aktualnie jako 5MW i 7MW wyłącznie zabudowy jednorodzinnej tj. bez dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej w żadnym przypadku; w formie i gabarycie nawiązującej do zabudowy jednorodzinnej po stronie os. Łokietka tj. o wysokości zabudowy zbliżonej do 10 m oraz wyraźnie spadzistych dachach.
- 5) Ponadto informuje, że mieszkańcy są gotowi do ustępstw w stosunku do terenów 5MW i 7MW dotyczących: zgody na zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy z 0,25 (obowiązującego dla MN1) do 0,3 (obowiązującego dla MN2), zgody na zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 40 % (obowiązującego dla MN1) do 35 % (obowiązującego dla MN2), zgody na zwiększenie łącznej powierzchni terenów związanych z dopuszczalnym przeznaczeniem z 25 % (obowiązującego dla MN1) do 35 % (obowiązującego dla MN2), zgody na lokalizację budynków o wysokości 11 m tj. o 1 m wyżej niż praktycznie wszystkie domy jednorodzinne przylegające do terenów aktualnie oznaczonych przez 5MW i 7MW, zgody na dopuszczenie lokalizacji parkingów na terenach aktualnie oznaczonych przez 5MW i 7MW, zgody na dopuszczenie zabudowy szeregowej.
- 6) Mieszkańcy akceptują zmianę przeznaczenia terenów aktualnie oznaczonych jako 5MW i 7MW na MN2 pod warunkiem jednoczesnego wprowadzenia do planu następujących korekt dla tych terenów (w stosunku do bieżących ustaleń dla kategorii MN2): zostaną wprowadzone poprawki usuwające wszystkie niezgodności ze Studium, które opisano wyżej, zostanie całkowicie wyeliminowana możliwość zabudowy wielorodzinnej i atrialnej, nachylenie połaci dachu będzie wynosić 45° z tolerancją 10° (tj. jak w MN1).

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Wyłącznie w zakresie dotyczącym rozwiązań projektu planu w terenie oznaczonym jako 5MW (w którym wprowadzono zmiany przyjęte przez Radę Miasta Krakowa) pismo można uznać za uwagę dotyczącą – pośrednio - zmian wprowadzonych do projektu planu, w zakresie podlegającym ponowieniu czynności, w tym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz wnoszeniu i rozpatrywaniu uwag. Także (pośrednio) można uznać, że pismo dotyczy tego terenu w zakresie kwestionowanej zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, jako jednego z terenów przyległych do obszaru Gminy Zielonki.

W wyniku przyjętej przez Radę Miasta Krakowa poprawki zostały wprowadzone w terenie 5MW zmiany w zakresie:

- wprowadzenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 8m od granicy planu (tj. od granicy administracyjnej Gminy Miejskiej Kraków),
- obniżenia wysokości zabudowy do 12m do kalenicy dachu (poprzednio 13m),
- podniesienia wskaźnika powierzchni zabudowy na 0,4 (poprzednio 0,3).

Zmiany te doprowadzają do:

- zdystansowania terenów zabudowy w terenach 5MW od terenów zabudowy w Gminie Zielonki,
- dostosowania parametrów i wskaźników zabudowy w terenie 5MW do podobnych – w Gminie Zielonki.

Oczekiwanie, aby w projekcie planu miejscowego posługiwać się takimi samymi definicjami i parametrami jak w Studium (w tym dokładnie przenosić granice obszarów określonych w Studium jako terenów ustalanych w planie miejscowym) jest bezzasadne. Oczywiście jest, że dokumenty te różnią się zasadniczo. Studium - dokument kierunkowy – o wysokim stopniu generalizacji ustaleń, stosowany i interpretowany wyłącznie w skali, w jakiej został uchwalony (tj. 1:25000). Plan miejscowy – akt prawa miejscowego – realizujący nie tylko kierunki i zasady zagospodarowania określone w studium, lecz także uwzględniający inne, formalne, merytoryczne i faktyczne uwarunkowania określone m.in. w art. 1 ust. 2 ustawy, w zakresie wskazanym w art. 15 ustawy, w sposób uregulowany przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Żądanie, aby charakter, forma (rodzaj) zabudowy mieszkaniowej oraz jej parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów w obszarze planu (w sąsiedztwie Gminy Zielonki) były zgodne z regulacjami i przesądzeniami w tym zakresie w przyległych terenach Gminy Zielonki – nie znajduje uzasadnienia formalnego. Ustalanie przeznaczenia terenów, a w tym regulacji dotyczących zasad ich zagospodarowania i kształtowania form zabudowy należy do uprawnień gminy.

Przyjęte po wprowadzonych zmianach (a także wcześniejsze) rozwiązania i ustalenia projektu planu nie naruszają ich zgodności ze Studium. Ponadto odpowiadają (w terenach przyległych do Gminy Zielonki) regulacjom przyjętym w uchwalonym i obowiązującym „miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki Nr 06 w granicach administracyjnych miejscowości Zielonki”, w którym dla terenów przyległych do granicy administracyjnej z Gminą Miejską Kraków (tj. m.in. przyległych do terenów 5MW) ustalono tereny:

- MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) o wysokości zabudowy maks. do 9m i wskaźniku zabudowy terenu do 40% (0,4);
- MW (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) o wysokości zabudowy maks. do 12m i wskaźniku zabudowy terenu do 45% (0,45).

Zatem nie znajduje uzasadnienia kwestionowanie braku nawiązania w zakresie charakteru, form, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów i zabudowy w projekcie planu – do sąsiednich, położonych w Gminie Zielonki.

* wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr 101, poz. 926 z późn. zm.); jawność wyłączył Tomasz Gdula - podinspektor w Biurze Planowania Przestrzennego UMK