

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DOTYCZĄCYCH PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „SWOSZOWICE - UZDROWISKO” W KRAKOWIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Uzdrowisko został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 22 września 2009 r. do 20 października 2009 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 3 listopada 2009 r., wpłynęły 33 uwagi.

Prezydent Miasta Krakowa Zarządzeniem Nr 2660/2009 z dnia 24 listopada 2009 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu i wprowadził zmiany do projektu planu wynikające z rozpatrzenia (uwzględnienia) uwag.

Symbole terenów użyte w uwagach i w rozstrzygnięciu tych uwag odnoszą się do rysunku projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu.

W przypadku uwag dotyczących co najmniej dwóch różnych spraw, z których jedna została uwzględniona a druga nie została uwzględniona, w rozstrzygnięciu przywołano tylko tę część uwagi, która nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Krakowa.

W zakresie uwag lub części uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Krakowa, Rada Miasta Krakowa postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

1. Uwaga Nr 1

dotyczy **działki nr 443/2 (obwód 88)**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **6LU/ZP** przeznaczonym pod tereny lecznictwa uzdrowiskowego, w tym parku zdrojowego

[...]*

Uwaga dotyczy:

1. Wyłączenia obszaru działki nr 443/2, obr. 88 ze strefy ochronnej „A” i włączenia tego terenu do strefy ochronnej „B” wraz ze zmianą przeznaczenia tego terenu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w razie konieczności wraz z rekompensowaniem obszaru strefy ochronnej „A” poprzez włączenie do niego terenów zieleni publicznej urządzonej – graniczących ze strefą ochronną „A” od strony północnej.
2. Zmiany przeznaczenia dz. nr 443/2, obr. 88 (w wypadku stwierdzenia braku podstaw dla uwzględnienia żądań wskazanych w pkt. 1) w ramach strefy ochronnej „A” z terenu lecznictwa uzdrowiskowego, w tym parku zdrojowego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie ochronnej „A” Uzdrowiska Swoszowice poprzez poszerzenie obszaru 11MN(A) o działkę stanowiącą własność zgłaszającej uwagę.

W uzasadnieniu uwagi wskazuje się, że:

- a) rozwiązanie projektu planu narusza założenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa, wg którego teren działki nr 443/2 znajduje się na obszarze przypisanym do strefy ochronnej B, a nie jak przewidziano w projekcie planu do strefy ochronnej „A”. Zmiana ta w sposób niebagatelny, w związku z regulacją art. 38 ust. 1 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym ogranicza prawa wnoszącej uwagę w zakresie korzystania z jej nieruchomości. Zmiana ta powoduje, iż niemożliwym, w razie uchwalenia planu w obecnym kształcie, stanie się korzystanie, przez osobę składającą uwagę, z jej prawa własności w sposób, w jaki zamierzała z niego korzystać w stosunku do nieruchomości obejmującej przedmiotową działkę. Uchwalenie planu w obecnym kształcie pociągnie za sobą również znaczną utratę wartości przez tę nieruchomość,
- b) rozwiązania projektu planu w zakresie przeznaczenia działki nr 443/2 stoi w jawnej sprzeczności z dyspozycją art. 61 ust. 1 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu przepis art. 38 ust. 1 pkt. 1 lit b, odnoszący się do zakazu lokalizacji budownictwa jednorodzinnego w strefie ochronnej „A”, nie dotyczy osób, które uzyskały prawo do nieruchomości przed dniem wejścia w życie w/w ustawy. Składająca uwagę nabyła przedmiotową

nieruchomość w 1991 r. z zamiarem rozpoczęcia na terenie tej działki inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne. W celu realizacji tego prawa podjęła w 2006 r. czynności zmierzające do uzyskania decyzji WZiZT, jednakże postępowanie to zostało wstrzymane w związku z czynnościami podejmowanymi we wstępnej fazie opracowywania mppz. Ograniczenie wnoszącej uwagę w jej prawie własności, przez uniemożliwienie przeznaczenia jej nieruchomości położonej w strefie ochronnej „A”, pod zabudowę jednorodzinna, jest działaniem wbrew przepisowi art. 61 ust. 1 ustawy o uzdrowiskach

- c) przeznaczenie działki nr 443/2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna w strefie ochronnej „A” Uzdrowiska Swoszowice jest tym bardziej uzasadnione, iż przeznaczeniem MN(A) objęte zostały działki bezpośrednio sąsiadujące z tą działką, a mianowicie działki nr 443/3 i 444.
- d) rozwiązania wnioskowane w punktach 1 i 2 należy uznać za możliwe do realizacji i uprawnione, ponieważ pozostają w zgodzie z treścią Prognozy oddziaływania na środowisko, która wskazuje na istnienie rezerw powierzchni terenów zieleni zarówno w strefie „A” – 0,7% jak i w strefie „B” – 2,7%.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ad 1 – Obszar działki nr 443/2 obr. 88 pozostaje w strefie ochronnej „A” Uzdrowiska Swoszowice, a tym samym nie zmienia się przeznaczenia w/w działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w związku z wnioskowanym wyłączeniem tej działki ze strefy ochronnej „A” i włączenia jej do strefy ochronnej „B”.

Granice stref ochronnych „A”, „B” i „C” zostały ustalone w statucie Osiedla Uzdrowisko Swoszowice przyjętym uchwałą Nr LX/784/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 grudnia 2008 r. Projekt planu nie ustala więc w/w granic, a jedynie je uwzględnia w swoich ustaleniach. Zmiana granic stref ochrony uzdrowskiej nie wchodzi w zakres spraw regulowanych planem miejscowym, wobec czego wnioski w sprawie wyłączenia dz. nr 443/2 obr. 88 ze strefy ochronnej „A” i włączenia jej do strefy ochronnej „B” jest w mppz niemożliwy.

Ad 2 – Utrzymuje się ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu obejmującego działki nr 443/2 obr. 88 jako terenu lecznictwa uzdrowskiego, w tym parku zdrojowego, oznaczonego symbolem 6LU/ZP.

Uwzględnienie wniosku zawartego w drugim punkcie treści uwagi o włączeniu działki nr 443/2 obr. 88 do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie ochronnej „A” Uzdrowiska Swoszowice, oznaczonego symbolem 11MN(A), poprzez poszerzenie tego terenu o obszar w/w działki, wymagałoby zmiany rozwiązań projektu planu w kierunku niezgodnym z ustaleniami Studium, co naruszyłoby obowiązujące przepisy art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wg Studium działka nr 443/2 obr. 88 położona jest poza granicami terenów przeznaczonych do zainwestowania i mieści się w obszarze zaliczonym do kategorii terenów zieleni.

Odnosnie kwestii podnoszonych w uzasadnieniu:

Ad a – Wg wymagań ustawowych, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z, między innymi, występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych (szczególnych). Ani studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ani, jak już wspomniano wcześniej, plan miejscowy, nie ustalają granic stref ochrony uzdrowskiej „A”, „B” i „C”, a jedynie je uwzględniają w swoich ustaleniach. W Studium opracowanym w 2003 r. uwzględnione zostały granice aktualne w dacie sporządzania tego dokumentu, a w projekcie planu uwzględnione są granice określone statutem Osiedla Uzdrowisko Swoszowice z dnia 17 grudnia 2008 r. Granice stref ochrony uzdrowskiej funkcjonują w obiegu prawnym nie na podstawie Studium czy planu miejscowego, ale na podstawie dokumentu który je ustalił, tj. statutu, ustanowionego w oparciu o przepisy odrębne.

Ad b – Art. 61 ust. 1 ustawy o lecznictwie uzdrowskim dotyczy odstępstwa od zakazu lokalizacji budownictwa jednorodzinne w strefie ochronnej „A”, a nie ustalenia zasad przeznaczenia terenów na cele budownictwa jednorodzinne w tej strefie. Artykuł ten należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem innych przepisów prawa, w szczególności z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zawarta w uwadze argumentacja, z której może wynikać, że

wszystkie wolne, niezabudowane jeszcze działki gruntu w strefie ochronnej „A”, których właściciele uzyskali prawo do nieruchomości przed dniem wejścia w życie ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, mogą być przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne na podstawie Art. 61 ust. 1 tej ustawy, nie znajduje uzasadnienia w przepisach prawa. Przeznaczenie terenów na określone cele, w tym pod budownictwo jednorodzinne, dokonuje się w planie miejscowym sporządzanym przy zachowaniu wszystkich obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Art. 61 ust. 1 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym należy stosować w takim zakresie, w jakim pozwalają na to inne przepisy prawa, w tym dotyczące zgodności projektu planu ze Studium. W przypadku nie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną działki nr 443/2 obr. 88 nie ma uzasadnienia do zastosowania tu artykułu 61 ust. 1 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym.

Przedmiotowa nieruchomość jest działką niezabudowaną, sklasyfikowaną wg mapy ewidencji gruntów jako grunt rolny RIVb i co najważniejsze z punktu widzenia możliwości ustalenia jej przeznaczenia, położona poza określonymi w Studium granicami terenów przeznaczonych do zainwestowania.

Artykuł ten ma natomiast zastosowanie w terenach oznaczonych symbolem literowym MN(A), przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z ustaleniami Studium.

Ad c – Działki nr 443/3 i 444 obr. 88 położone są również, podobnie jak działka nr 443/2, poza granicami terenów przeznaczonych do zainwestowania wg ustaleń Studium, a tym samym również działki te nie są przeznaczone w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Ad d – Istniejąca rezerwa powierzchni terenów zieleni w strefie ochronnej „A”, w stosunku do powierzchni wymaganej ustawowo, wynosi 0,7% powierzchni tej strefy, co stanowi około 3800 m², a więc powierzchnię znikomą. Rezerwa ta, wyliczona na podstawie danych opracowanego w 2008 roku Operatu Uzdrowiska Swoszowice, została już częściowo uszczuplona wydanymi od tego czasu decyzjami administracyjnymi. Należy brać pod uwagę, że rezerwa ta zostanie wykorzystana w całości w związku z zastosowaniem art. 61 ust. 1 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym w terenach oznaczonych symbolem literowym MN(A), tj. terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z ustaleniami Studium.

2. Uwaga Nr 2

dotyczy **działki nr 304/1 (obręb 88)**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **8MN(A)** przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie ochronnej „A” Uzdrowiska Swoszowice

[...]*

Uwaga dotyczy:

- wykreślenia domu, znajdującego się w Krakowie przy ul. Lusińska 10, jako wpisanego do ewidencji zabytków.

Składający uwagę nadmienia, że nie został poinformowany o takiej sytuacji i nigdy rozpadający się dom nie był tematem rozmowy w sprawie wpisania do ewidencji zabytków.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Utrzymuje się ustalenia projektu planu odnoszące się do środowiska kulturowego na obszarze objętym planem, określone w § 8 tekstu planu oraz na rysunku planu, w tym utrzymuje się ustalenia dla obiektu znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, którego dotyczy uwaga.

Ustalenia projektu planu dotyczące środowiska kulturowego zostały zaopiniowane i uzgodnione ze służbami konserwatorskimi.

Obiekty wpisane do ewidencji zabytków zostały uwzględnione w projekcie planu, tj. wrysowane na rysunek planu i wpisane do tekstu planu, na podstawie wskazań do planu Wydziału Kultury i Dziedzictwa Narodowego – Oddziału Ochrony Zabytków Urzędu Miasta Krakowa, które zawierały wykaz obiektów wraz z załącznikiem graficznym określającym ich lokalizację.

Obiekt wpisany do ewidencji zabytków zaznaczony w rysunku planu na działce nr 304/1 – to dom drewniany wzniesiony na początku XX w., przy ul. Lusińskiej 10, oznaczony na rysunku planu symbolem K13.

W projekcie planu obiekt ten został uwzględniony zgodnie z wymaganiami przepisów Ustawy oraz przepisów odrębnych.

3. Uwaga Nr 3

dotyczy **działek nr 145/19, 162/2 (obręb 90)**, które w projekcie planu znajdują się w terenie oznaczonym symbolem **6R(Z)** przeznaczonym pod tereny rolnicze, w szczególności w postaci zieleni stanowiącej zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz trwałych użytków zielonych

[...]*

Uwaga dotyczy:

1. Stwierdzenia przez osobę składającą uwagę, że przedmiotowe działki zostały w planie przewidziane tylko jako pobocze zielone dla autostrady i środowiska oraz stwierdzenia przez tę osobę, że jest ona prawowitym właścicielem tych działek, od których płaci podatek,
2. Stwierdzenia, przez składającego uwagę, że przedmiotowe działki znajdują się w strefie uciążliwości autostrady, która niweczy całkowicie jakiegokolwiek plany zagospodarowania (czy to upraw polowych, czy hodowli),
3. Informacji składającego uwagę, że po zakończeniu budowy autostrady z pola uprawnego została tylko droga dojazdowa, która kiedyś prowadziła do domów i gospodarstw rolnych, które zostały wyburzone,
4. Stwierdzenia, przez składającego uwagę, że budowa autostrady zniszczyła Go i zniewoliła do czegośkolwiek oraz zapytania dlaczego ma fundować miastu na swoim terenie zieleni parkową i park rzeczny,
5. Informacji składającego uwagę, iż przyległa działka nr 143/13 została wykupiona i dlatego wnioskuje o wykup działek nr 145/19 i 162/2.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Uwaga zawiera szereg stwierdzeń bez sformułowania konkretnego żądania, z wyjątkiem jednego, a mianowicie żądania (wniosku) wykupu przedmiotowych działek.

Sprawa wykupu dziełek nie jest regulowana ustaleniami planu miejscowego.

Ustalenia planu miejscowego mogą stanowić przesłankę do wykupu nieruchomości, np. poprzez wyraźne wskazanie tej nieruchomości na cel publiczny, jednak ustalenia niniejszego projektu planu nie dają takiej przesłanki w odniesieniu do działek nr 145/19 i 162/2 bowiem pozostawiają te działki w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym.

Ze względu na położenie w/w działek w przestrzeni obudowy biologicznej rzeki Wilgi, przeznaczenie rolnicze tych działek ma charakter specyficzny i zdefiniowane zostało jako R(Z) – tereny rolnicze w postaci zieleni stanowiącej zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz trwałych użytków zielonych.

Jedyną przesłanką do ewentualnego wykupu przedmiotowych działek może być fakt, że są one położone w zasięgu granicy strefy uciążliwości w obszarze ponadnormatywnego oddziaływania autostrady A-4 na środowisko.

Należy tu jednak wyraźnie podkreślić, że granica ta nie jest granicą obszaru ograniczonego użytkowania oraz że projekt planu nie ustala tej granicy a jedynie ją uwzględnia w swoich ustaleniach. W przypadku ponadnormatywnego oddziaływania autostrady na działki, stroną w postępowaniu o rekompensatę (ewentualny wykup) jest zarządca tej autostrady.

4. Uwaga Nr 4

dotyczy **działki nr 427 (obręb 88)**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **6LU/ZP** przeznaczonym pod tereny lecznictwa uzdrowiskowego, w tym parku zdrojowego

[...]*

Uwaga dotyczy:

- włączenia południowo – zachodniej części działki nr 386/1 do obszaru zabudowy indywidualnej. W uzasadnieniu składający uwagę przytacza następujące argumenty:

1. Teren działki nr 386/1 znajduje się aż 570 m od źródła głównego,
2. Działka nr 386/1 leży poza terenami przeznaczonymi pod rozbudowę Uzdrowiska Swoszowice,
3. Działka nr 386/1 (a także działka nr 386/2) została niejako „wciśnięta” między istniejącą zabudowę – z trzech stron,
4. Zabudowa części południowo – wschodniej działki nr 386/1 nie będzie pociągała ujemnych skutków dla wód leczniczych Uzdrowiska Swoszowice,
5. Inne, merytoryczne uwarunkowania środowiska nie powodują aby zabudowa (w połowie) działki nr 386/1 – jej wykorzystanie pod zabudowę indywidualną była blokowana przez dziesiątki lat.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Utrzymuje się ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu obejmującego działkę nr 427 obr. 88, jako terenu lecznictwa uzdrowiskowego, w tym parku zdrojowego, z zakazem zabudowy.

Działka ta położona jest w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej. Strefa „A”, rozumiana zgodnie z art. 38 ust. 1 pkt 1 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, stanowi obszar na którym powinny być przede wszystkim zlokalizowane lub planowane obiekty służące lecznictwu uzdrowiskowemu lub obsłudze pacjenta.

Ponieważ główną funkcją obszaru strefy „A” jest lecznictwo uzdrowiskowe, realizacja zasad zrównoważonego rozwoju w sposobie zagospodarowania tego obszaru powinna polegać przede wszystkim na ochronie przestrzeni dla pełnienia tej funkcji, a także na zapewnieniu właściwych warunków środowiskowych w strefie „A”, w tym wymaganego w/w przepisem ustawowym procentowego udziału powierzchni terenów zielonych w całej powierzchni tej strefy.

Realizując, zgodnie z wymaganiami art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zasadę zrównoważonego rozwoju na obszarze strefy ochronnej „A” Uzdrowiska Swoszowice, zagrożonym postępującą ekspansją zainwestowania mieszkaniowego, w rozwiązaniach projektu planu przyjęto regulację polegającą na ustaleniu linii rozgraniczających tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od terenów lecznictwa uzdrowiskowego na granicy istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej, tj. na granicy działek już zabudowanych budynkami jednorodziennymi. Przy tak przyjętym kryterium, niezabudowana działka nr 427 obr. 88 znalazła się poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Działka ta przestrzennie wiąże się z terenami zdefiniowanymi w Studium jako tereny zieleni i faktycznie położona jest w granicach kompleksu terenów, które w całości tworzą jednorodną przestrzeń terenów otwartych. Ustalony w projekcie planu przebieg w/w linii rozgraniczających w znacznym stopniu nawiązuje do przebiegu określonej w Studium granicy terenów przeznaczonych do zainwestowania, z uwzględnieniem korekty tej granicy, wynikającej z przyjętego kryterium zamknięcia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na granicy działek już zabudowanych. Ustalenia „Studium”, w Rozdziale 5 „Realizacja polityki przestrzennej”, w punkcie pt. „Zapewnienie spójności planów miejscowych ze Studium”, dopuszczają w planach miejscowych korektę określonej w „Studium” granicy terenów przeznaczonych do zainwestowania (granicy terenów przeznaczonych do zabudowy), a także linii rozgraniczających pomiędzy wyodrębnionymi kategoriami terenów, pod warunkiem realizacji zasad zrównoważonego rozwoju i kształtowania ładu przestrzennego.

Jak wyjaśniono wcześniej, właśnie między innymi zasada zrównoważonego rozwoju stała u podstaw przyjętych rozwiązań projektu planu w zakresie rozgraniczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od terenów lecznictwa uzdrowiskowego.

W tej sytuacji, ustalone w projekcie planu przeznaczenie działki nr 427 obr. 88 odpowiada wymaganiom art. 38 ust. 1 pkt 1 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym oraz spełnia wymagania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie realizacji zasad zrównoważonego rozwoju, a także jest zgodne z ogólnymi zasadami określonymi w „Studium”.

5. Uwaga Nr 5

dotyczy **działki nr 429 (obręb 88)**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **6LU/ZP** przeznaczonym pod tereny lecznictwa uzdrowskiego, w tym parku zdrojowego

[...]*

Uwaga dotyczy:

1. Wniosku o zmianę kwalifikacji działki nr 429, znajdującej się w projekcie planu w terenach zieleni publicznej ZP oraz w systemie zieleni i parków rzecznych, na działkę budowlaną, ponieważ położona jest w środku terenu zabudowanego domami jednorodzinnymi i nie leży w bezpośrednim sąsiedztwie Uzdrowiska Swoszowice,
2. Ewentualne przeznaczenie przedmiotowej działki pod zabudowę związaną z tworzeniem infrastruktury usługowej związanej z działalnością Uzdrowiska,
3. W przypadku nieuwzględnienia uwag z punktu 1 i 2, składający uwagę prosi o rozważenie możliwości zatrzymania działki nr 429 w dyspozycji Urzędu Miasta i zaproponowanie w zamian terenu o podobnej powierzchni w miejscu nie objętym ograniczeniem zabudowy.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ad 1 - Utrzymuje się ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu obejmującego działkę nr 429 obr. 88 jako terenu lecznictwa uzdrowskiego, w tym parku zdrojowego, oznaczonego symbolem 6LU/ZP. Działka ta położona jest w strefie ochronnej „A” Uzdrowiska Swoszowice oraz poza określonymi w „Studium” granicami terenów przeznaczonych do zainwestowania.

Uwzględnienie wniosku wymagałoby rozwiązań projektu planu w kierunku niezgodnym z ustaleniami Studium, co naruszyłoby obowiązujące przepisy art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wg Studium działka nr 429 obr. 88 położona jest poza granicami terenów przeznaczonych do zainwestowania i mieści się w obszarze zaliczonym do kategorii terenów zieleni.

Ad 2 - Odnośnie lokalizowania w strefie „A” zakładów i urządzeń lecznictwa uzdrowskiego, a także innych obiektów służących lecznictwu uzdrowskiemu albo obsłudze pacjenta lub turysty, ten wymóg ustawy jest uwzględniony w ustaleniach projektu planu w takim zakresie, jaki umożliwia to inny warunek ustawy, tj. konieczność zapewnienia 75-cio procentowego udziału terenów zielonych w powierzchni strefy „A”. Ponieważ obecny procent terenów zielonych w powierzchni strefy „A” (wyliczony na podstawie danych operatu uzdrowskiego, z uwzględnieniem strat w zieleni związanych z wydanymi w międzyczasie decyzjami administracyjnymi) wynosi prawie tyle co wymagany ustawowo, a ewentualna rezerwa wykorzystana zostanie w związku z zastosowaniem art. 61 ust. 1 ustawy o lecznictwie uzdrowskim, w ustaleniach projektu planu zahamowano dalszy rozwój zainwestowania w tej strefie, a możliwość pełnienia funkcji uzdrowskiej ograniczono wyłącznie do wykorzystania obiektów istniejących.

W tej sytuacji istnieje wyłącznie możliwość wykorzystania przedmiotowej działki pod urządzenia lecznictwa uzdrowskiego nie uszczuplające istniejącej powierzchni zieleni. Takim urządzeniem jest park zdrojowy.

Ad 3 – Uzasadnione roszczenia wynikające z Art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mogą być uregulowane po uchwaleniu planu.

6. Uwaga Nr 6

dotyczy **działek nr 536/1 i 536/2 (obręb 88)**, które w projekcie planu znajdują się w terenie oznaczonym symbolem **8MN(A)** przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie ochronnej „A” Uzdrowiska Swoszowice

[...]*

Uwaga dotyczy:

1. Przesunięcia, zaznaczonej w projekcie planu na działkach nr 536/1 i 536/2, nieprzekraczalnej linii zabudowy o 1,5 – 2 m w stronę ul. Lusińskiej i usytuowanie jej w podobnej odległości jak na początku tej ulicy,

2. Dopisanie możliwości zmiany zabudowy dla istniejącego na działce starego budynku mieszkalnego.

Składający uwagę do planu planuje budowę budynku mieszkalnego na działce nr 536/1, w miejsce istniejącego starego budynku a zaproponowane w punkcie 1 i 2 zmiany w projekcie planu umożliwią dostosowanie planowanej inwestycji do obowiązującego prawa budowlanego.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie pkt 2.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona w zakresie pkt 2.

Wyjaśnienie:

Ad 2 – utrzymuje się ustalone w projekcie planu warunki dotyczące odbudowy istniejących budynków mieszkalnych w terenach oznaczonych symbolem literowym MN(A), w tym na terenie przedmiotowych działek, bez wskazywania możliwości konkretnych rozwiązań na tych działkach.

Taki zakres regulacji jest wystarczający dla problematyki planu miejscowego.

7. Uwaga Nr 7

dotyczy **działki nr 385/3 (obręb 88)**, która w projekcie planu znajduje się w następujących terenach:

- oznaczonym symbolem **5MN(A)** przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie ochronnej „A” Uzdrawiska Swoszowice
- oznaczonym symbolem **1KX** przeznaczonym pod tereny wydzielonych ciągów pieszych

[...]*

Uwaga dotyczy:

1. Zmiany w projekcie planu przebiegu linii rozgraniczającej strefy uzdrowskowej (biegnącej wzdłuż granicy działki stanowiącej własność składającego uwagę) tak, aby działka nr 385/3 znalazła się poza strefą „A”,
2. Ewentualnie, zamiast zmiany granic stref, składający uwagę do planu, stwierdza, że do przyjęcia była by zmiana zapisu § 12 pkt. 3 projektu planu, rozszerzająca możliwość inwestowania przez aktualnych właścicieli działek.

Ponadto, składający uwagę, po przedstawieniu informacji dotyczących historii zakupu działki, stwierdza, że czuje się poszkodowany i zamierza wstąpić na drogę postępowania sądowego

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ad 1 Działka nr 385/3 obr. 88 pozostaje w strefie ochronnej „A” Uzdrawiska Swoszowice.

Granice stref ochronnych „A”, „B” i „C” zostały ustalone w statucie Osiedla Uzdrawisko Swoszowice przyjętym uchwałą Nr LX/784/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 grudnia 2008 r. Projekt planu nie ustala więc w/w granic, a jedynie je uwzględnia w swoich ustaleniach. Zmiana granic stref ochrony uzdrowskowej nie wchodzi w zakres spraw regulowanych planem miejscowym, wobec czego wnioszek w sprawie wyłączenia dz. nr 385/3 obr. 88 ze strefy ochronnej „A” i włączenia jej do strefy ochronnej „B” nie jest możliwy do uwzględnienia.

Ad 2 – wnioskowane (proponowane) przez osobę składającą uwagę rozszerzenie zapisu ustaleń §12 ust. 3 tekstu planu byłoby niezgodne z przepisami odrębnymi (ustawa o lecznictwie uzdrowskowym)

8. Uwaga Nr 8

dotyczy **działki nr 385/3 (obręb 88)**, która w projekcie planu znajduje się w następujących terenach:

- oznaczonym symbolem **5MN(A)** przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie ochronnej „A” Uzdrawiska Swoszowice
- oznaczonym symbolem **1KX** przeznaczonym pod tereny wydzielonych ciągów pieszych

[...]*

Uwaga dotyczy:

- zmiany przeznaczenia działki nr 385/3, oznaczonej w projekcie planu jako teren pod zabudowę jednorodziną w strefie „A” (gdzie obowiązuje całkowity zakaz zabudowy) na teren usługowy UC.

Składający uwagę stwierdza, że taka zmiana pozwoli mu na wybudowanie na przedmiotowej działce pensjonatu, co zrekompensuje straty poniesione przez wprowadzenie stref uzdrowiskowych.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Statut Osiedla Uzdrowisko Swoszowice ustala, że minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pensjonatowych w strefie „A” powinna wynosić 1500 m². Wprawdzie przepis ten dotyczy działek nowo wydzielanych, jednak można przyjąć, że tak ustalona wielkość wyznacza standard niezbędnej powierzchni dla lokalizacji pensjonatu. Działka wnioskowana w uwadze pod zabudowę pensjonatową posiada powierzchnię około 650 m². Możliwa do uzyskania na tej działce powierzchnia zabudowy, przy uwzględnieniu ustalonych wskaźników urbanistycznych, kształtuje się w granicach 77 – 78 m².

W przypadku dysponowania taką powierzchnią zabudowy wydaje się mało prawdopodobna realizacja pensjonatu, w rozumieniu przepisów odrębnych (ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r o usługach turystycznych i Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie).

W tej sytuacji zarówno położenie działki, które wyraźnie wskazuje że leży ona w istniejącej w strukturze terenów zabudowy jednorodzinnej, jak i jej wielkość kwalifikują ją do przeznaczenia zgodnie z ustaleniami projektu planu.

9. Uwaga Nr 9

dotyczy **działki nr 215 (obręb 88)**, która w projekcie planu znajduje się w następujących terenach:

- oznaczonych symbolami **9ZP, 11ZP** przeznaczonym pod tereny publicznej zieleni urządzonej, w tym tworzące strukturę parku rzeczno „Wilga”
- oznaczonym symbolem **1KDXr** przeznaczonym pod teren wydzielonego ciągu pieszo – jezdno obsługującego obszar rekreacyjny parku rzeczno „Wilga”

[...]*

Uwaga dotyczy:

- zastrzeżenia i protestu przeciwko zaplanowanemu w projekcie planu, przeznaczeniu całej działki nr 215 pod zielen miejską – publiczną, bez pozostawienia jakiegokolwiek nawet jej części pod zabudowę.

Składający uwagę, w imieniu własnym i innych współwłaścicieli działki nr 215, przytacza następujące argumenty przeciwko przeznaczeniu działki pod zielen publiczną:

1. Działanie to jest krzywdzące wobec prawowitych właścicieli działki, którym odbiera się jakąkolwiek możliwość wybudowania na własnej działce domu mieszkalnego lub sprzedania tej działki osobą trzecim, gotowym do budowy na niej swojego domu rodzinnego,
2. W Swoszowicach jest wystarczająca ilość terenów zielonych i nie ma racjonalnie uzasadnionych podstaw do tego, aby zielen publiczną – miejską planować na działkach prywatnych i to bez żadnych ograniczeń powierzchniowych. Działki te mają charakter budowlany. Jest to dowód na to, że władze miasta nie liczą się z odczuciami społeczeństwa i prawami poszczególnych osób zainteresowanych w utrzymaniu swojej własności.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Utrzymuje się ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenów obejmujących działkę nr 215 obr. 88 jako terenów publicznej zieleni urządzonej z wydzielonym ciągiem pieszo – jezdnym.

Tereny te, oznaczone symbolami 9ZP, 11ZP i 1KDXr, spełniają kluczową rolę w zachowaniu powiązań przestrzennych, funkcjonalnych i ekologicznych pomiędzy terenami pełniącymi funkcję lecznictwa uzdrowskiego a terenami planowanego parku rzeczno „Wilgi” i stanowią one, w ciasnym pierścieniu terenów zabudowy jednorodzinnej otaczającej przestrzeń uzdrowska, jedyną lukę terenów jeszcze nie zabudowanych umożliwiającą utrzymanie w/w powiązań.

Przeznaczenie terenów obejmujących działkę nr 215 obr. 88 pod publiczną zielenią urządzonej z wydzielonym ciągiem pieszo – jezdnym, poszerza publiczną przestrzeń Osiedla Uzdrowsko Swoszowice w niewrażliwym miejscu osiedla, tj. na styku dwóch ważnych przestrzeni publicznych jakimi są park zdrojowy i planowany park rzeczny „Wilgi”.

Konieczność zachowania tego powiązania w formie terenów zielonych wynika również ze względów ekologicznych (przyrodniczych), co zostało wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym, którego dyspozycje muszą być brane pod uwagę w ustaleniach projektu planu.

Przeznaczenie pod publiczną zielenią urządzonej terenów obejmujących działkę nr 215 obr. 88, uzasadnione merytorycznie ważnymi w/w względami przestrzennymi, zgodne jest również z ogólnymi zasadami określonymi w „Studium”.

Uwzględnienie uwagi wymagałoby rozwiązań projektu planu w kierunku niezgodnym z ustaleniami Studium, co naruszyłoby obowiązujące przepisy art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wg Studium działka nr 215 obr. 88 w przeważającej części położona jest poza granicami terenów przeznaczonych do zainwestowania i mieści się w obszarze zaliczonym do kategorii terenów zieleni.

10. Uwaga Nr 10

dotyczy: **dotyczy następujących uwag i wniosków do projektu planu**

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

Uwaga dotyczy:

1. Korekty założeń programowych do opracowywanego planu i wyznaczenie w Swoszowicach – Uzdrowsku terenów na zabudowę pensjonatową, hotelową, komercyjny zakład przyrodolecniczy i inne podobne,
2. Dla terenów 1ZP, 7ZP, 8ZP, 11ZP, 12ZP, 5ZP, 6ZP oraz 5R(Z) dopuszczenie zabudowy służącej obsłudze pacjenta i turysty. Jest to uzdrowska strefa „B”, tereny poza obszarem potencjalnego zagrożenia zubożenia zasobów wód leczniczych, a więc nie samo centrum podlegające ścisłej ochronie i mogłyby się tam znaleźć elementy pobudzające gospodarczo rejon.
Gdyby powstało kilka pensjonatów, restauracja z parkingiem, baseny z ciepłą wodą siarkową, ośrodek SPA, place zabaw dla dzieci – to wtedy projektowany ciąg pieszy miałby uzasadnienie – byłby uczęszczany i miejscowy handel by na tym skorzystał, bo do Swoszowic przyjeżdżaliby ludzie z „kasą”,
3. Przedstawiony projekt planu nie honoruje zapisu Studium i statutu Uzdrowska, które dopuszczały w strefie B zabudowę pensjonatową i inną mającą na celu obsługę pacjenta i turysty,
4. Działki na terenach ZP, na których istnieją budynki mieszkalne - § 17 pkt. 4 należy oznaczyć w planie jako MN i kolorem żółtym, ponieważ ze względu na istniejącą zabudowę powinny podlegać takim samym prawom jak wszystkie pozostałe działki z zabudową mieszkaniową. Przedstawiony projekt planu nie daje równych szans właścicielom działek na terenie Swoszowice – Uzdrowsko. Paradoksalnie, więcej można inwestować i budować w chronionej strefie „A” niż na obrzeżu terenu,
Składający uwagę nie zgadzają się, żeby działka stanowiąca ich własność, z prywatną zabudową mieszkaniową traktowana była jako ZP, czyli zielenią parkową czyli przestrzenią publiczną. Jest to w kolizji z prawem własności,
5. Składający uwagę stawiają wniosek aby tereny mieszkaniowe, oznaczone 1MN i 2MN(A) – powiększyć w kierunku północno – zachodnim – z dopuszczeniem usług obsługi pacjenta i turysty, aż do zabudowanej części, czyli oznaczonej na żółto działki nr 178/2,

6. Składający uwagę wnoszą o wykreślenie z § 5, punktu 6 – ponieważ umożliwi on czynienie „podchodów” i w rezultacie powstanie zabudowy szeregowej. Wystarczy zapis o dopuszczeniu zabudowy bliźniaczej – a reszta zgodnie z zapisami Prawa Budowlanego, które przecież dopuszcza zabudowę w granicy działki,
7. Składający uwagę uważają, że w § 12 pkt.4, § 13 pkt.14, § 14 pkt.4, § 15 pkt.5, § 16 pkt.4 – dotyczących kolorów dachów, nie powinien dominować kolor czerwony. Obecny rynek materiałowy i uprzywilejowana lokalizacja terenów, pozwalają na krycie dachów np. gontem drewnianym lub piękną dachówką w kolorze zbliżonym do pokrytego patyną starego gontu.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie pkt 1, 2, 3, 4, 5 i 7.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona w zakresie pkt 1, 2, 3, 4, 5 i 7.

Wyjaśnienie:

Ad 1 – projekt planu określa czytelnie i w możliwie najszerszym zakresie przestrzeń dla pełnienia funkcji lecznictwa uzdrowiskowego. Ze względu jednak na utrzymanie wymaganych ustawowo warunków środowiskowych, w szczególności dotyczących wymaganego przepisami odrębnymi procentowego udziału terenów zieleni w całej powierzchni strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, w ustaleniach projektu planu „zamrożono” możliwości dalszego rozwoju zainwestowania w tej strefie.

W obecnym stanie prawnym, wobec braku rezerw powierzchni terenów zielonych w strefie „A” w stosunku do powierzchni wymaganej ustawowo, dopuszczenie bez ograniczeń zainwestowania w tej strefie, w tym na wyznaczonych terenach lecznictwa uzdrowiskowego, doprowadziłoby do naruszenia ustaleniami projektu planu obowiązujących przepisów odrębnych, tj. końcowej części art. 38 ust. 1 pkt 1 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o granicach uzdrowiskowych.

Szansą na wykorzystanie tych terenów zgodnie z wnioskiem zawartym w uwadze może być przygotowana zmiana obecnie obowiązujących przepisów w/w ustawy.

Ad 2 i 5 – dopuszczenie przedmiotowych terenów pod zabudowę, o której mowa w uwadze, sprzeczne jest z ogólnymi zasadami określonymi dla tych terenów w „Studium”, które wskazuje kierunki zagospodarowania tych terenów jako tereny zieleni publicznej i tereny otwarte.

Przeznaczenie tych terenów zgodnie z wnioskiem zawartym w uwadze, wymagałoby zmiany rozwiązań projektu planu w kierunku niezgodnym z ustaleniami „Studium”, co naruszyłoby obowiązujące przepisy art. 9 ust. 4 Ustawy.

Należy tu jednocześnie wyraźnie podkreślić, że rezerwa powierzchniowa terenów zielonych w strefie „B”, w stosunku do powierzchni wymaganej ustawowo w tej strefie, jest również niewielka (około 2,6 ha) i szacuje się, że zostanie ona wykorzystana w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyznaczoną w projekcie planu w w/w strefie zgodnie z ustaleniami „Studium”.

W tej sytuacji, w obowiązującym stanie prawnym, dalsze uszczuplanie terenów zielonych wyznaczonych w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej, prowadziłoby do naruszenia przepisów odrębnych.

Ad 3 – statut Osiedla Uzdrowisko Swoszowice nie zajmuje stanowiska w sprawie zabudowy pensjonatowej i innej mającej na celu obsługę pacjenta i turysty w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej.

Wg zasad określonych w „Studium” przedmiotowe tereny wskazane są do przeznaczenia pod tereny zieleni publicznej.

Ad 4 – Utrzymuje się ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 6ZP i 7ZP, z istniejącą zabudową jako tereny publicznej zieleni urządzonej, w tym tworzące strukturę parku rzeczno „Wilga”.

Wg ustaleń „Studium” tereny te położone są poza określonymi w tym dokumencie granicami terenów przeznaczonych do zainwestowania i zdefiniowany jest jako tereny zieleni publicznej (ZP)

Uwzględnienie uwagi wymagałoby rozwiązań projektu planu w kierunku niezgodnym z ustaleniami Studium, co naruszyłoby obowiązujące przepisy art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Istniejąca zabudowa na przedmiotowych działkach utrzymana jest zapisami ustaleń projektu planu, z możliwością przebudowy i odbudowy, co umożliwi wykorzystywanie tych działek zgodnie z dotychczasowym ich użytkowaniem.

Ad 7 – utrzymuje się ustaloną w projekcie planu, jako przepis powszechnie obowiązujący na obszarze Osiedla Uzdrawisko Swoszowice, kolorystykę pokryć dachowych w tonacjach czerwieni, ze względu na zachowanie ładu przestrzenno – krajobrazowego tego obszaru, w którym taka właśnie kolorystyka dachów dominuje.

11. Uwaga Nr 11

dotyczy **działek nr 441, 443/3, 443/4, 443/5, 454/3, 456/1, 463/2, 463/3 (obręb 88)**, które w projekcie planu znajdują się w terenie oznaczonym symbolem **6LU/ZP** przeznaczonym pod tereny lecznictwa uzdrowskiego, w tym parku zdrojowego

[...]*

Uwaga dotyczy:

1. Wyłączenia obszaru działek nr 441, 443/3, 443/4, 443/5, 454/3, 456/1, 463/2, 463/3 obr. 88 ze strefy ochronnej „A” i włączenia tego terenu do strefy ochronnej „B” wraz ze zmianą przeznaczenia tego terenu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w razie konieczności wraz z rekompensowaniem obszaru strefy ochronnej „A” poprzez włączenie do niego terenów zieleni publicznej urządzonej – graniczących ze strefą ochronną „A” od strony północnej.
2. Zmiany przeznaczenia dz. nr 441, 443/3, 443/4, 443/5, 454/3, 456/1, 463/2, 463/3 obr. 88 (w wypadku stwierdzenia braku podstaw dla uwzględnienia żądań wskazanych w pkt. 1) w ramach strefy ochronnej „A” z terenu lecznictwa uzdrowskiego, w tym parku zdrojowego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie ochronnej „A” Uzdrawiska Swoszowice poprzez poszerzenie obszaru 11MN(A) o działkę stanowiącą własność zgłaszającej uwagę.

W uzasadnieniu uwagi wskazuje się, że:

- a) rozwiązanie projektu planu narusza założenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa, wg którego teren działek nr 441, 443/3, 443/4, 443/5, 454/3, 456/1, 463/2, 463/3 znajduje się na obszarze przewidzianym do strefy ochronnej „B”, a nie jak przewidziano w projekcie planu na terenie strefy ochronnej „A”. Zmiana ta w sposób niebagatelny, w związku z regulacją art. 38 ust. 1 ustawy o lecznictwie uzdrowskim ogranicza prawa wnoszącej uwagę w zakresie korzystania z jej nieruchomości. Zmiana ta powoduje, iż niemożliwym, w razie uchwalenia planu w obecnym kształcie, stanie się korzystanie, przez osobę składającą uwagę, z jej prawa własności w sposób, w jaki zamierzała z niego korzystać w stosunku do nieruchomości obejmującej przedmiotową działkę. Uchwalenie planu w obecnym kształcie pociągnie za sobą również znaczną utratę wartości przez tę nieruchomość,
- b) rozwiązanie projektu planu w zakresie przeznaczenia działki nr 456/1, 463/2, 463/3 stoi w jawnej sprzeczności z dyspozycją art. 61 ust. 1 ustawy o lecznictwie uzdrowskim. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu przepis art. 38 ust. 1 pkt. 1 lit b, odnoszący się do zakazu lokalizacji budownictwa jednorodzinnego w strefie ochronnej „A”, nie dotyczy osób, które uzyskały prawo do nieruchomości przed dniem wejścia w życie w/w ustawy. Składający uwagę nabył przedmiotowe nieruchomości odpowiednio w 2004 r. (456/1) i w roku 1998 (463/2 i 463/3) właśnie z zamiarem rozpoczęcia na terenie przedmiotowych działek inwestycji. W celu realizacji tego prawa podjęła w 2006 r. czynności zmierzające do uzyskania decyzji WZiZT, jednakże postępowanie to zostało zawieszona. Nie może, wnoszący uwagi, być zatem ograniczany w korzystaniu z prawa własności do nieruchomości obejmujących powyższe działki na podstawie przepisów zakazujących budownictwa, w tym jednorodzinnego i gospodarczego na obszarze strefy ochronnej „A” już tylko z racji samej zasady nieretroakcji prawa. Tym bardziej ograniczenie takie należy uznać za niedopuszczalne w sytuacji, w której stałoby ono w sprzeczności z wyraźnym zapisem ustawowym przepisu art. 61 ust. 1 ustawy o uzdrowskich,
- c) przeznaczenie przedmiotowych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w strefie ochronnej „A” Uzdrawiska Swoszowice jest tym bardziej uzasadnione, iż przeznaczeniem MN(A) objęte zostały działki bezpośrednio sąsiadujące z działkami stanowiącymi nieruchomość wnoszącego uwagi,
- d) rozwiązania wnioskowane w punktach 1 i 2 należy uznać za możliwe do realizacji i uprawnione, ponieważ pozostają w zgodzie z treścią Prognozy oddziaływania na środowisko, która wskazuje

na istnienie rezerw powierzchni terenów zieleni zarówno w strefie „A” – 0,7% jak i w strefie „B” – 2,7%.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ad 1 – Obszar działek nr 441, 443/3, 443/4, 443/5, 454/3, 456/1, 463/2, 463/3 obr. 88 pozostaje w strefie ochronnej „A” Uzdrowiska Swoszowice, a tym samym nie zmienia się przeznaczenia w/w działek na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w związku z wnioskowanym wyłączeniem tych działek ze strefy ochronnej „A” i włączenia ich do strefy ochronnej „B”.

Granice stref ochronnych „A”, „B” i „C” zostały ustalone w statucie Osiedla Uzdrowisko Swoszowice przyjętym uchwałą Nr LX/784/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 grudnia 2008 r. Projekt planu nie ustala więc w/w granic, a jedynie je uwzględnia w swoich ustaleniach. Zmiana granic stref ochrony uzdrowskiej nie wchodzi w zakres spraw regulowanych planem miejscowym, wobec czego wnioski w sprawie wyłączenia dz. nr 441, 443/3, 443/4, 443/5, 454/3, 456/1, 463/2, 463/3 obr. 88 ze strefy ochronnej „A” i włączenia ich do strefy ochronnej „B” jest niezasadny.

Ad 2 – Utrzymuje się ustalone w projekcie planu przeznaczenie działek nr 441, 443/3, 443/4, 443/5, 454/3, 456/1, 463/2, 463/3 obr. 88 jako terenu lecznictwa uzdrowskiego, w tym parku zdrojowego, oznaczonego symbolem 6LU/ZP.

Uwzględnienie wniosku zawartego w drugim punkcie treści uwagi o włączenie w/w działek do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie ochronnej „A” Uzdrowiska Swoszowice, oznaczonego symbolem 11MN(A), poprzez poszerzenie tego terenu o obszar tych działek, wymagałoby zmiany rozwiązań projektu planu w kierunku niezgodnym z ustaleniami Studium, co naruszyłoby obowiązujące przepisy art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wg Studium przedmiotowe działki położone są poza granicami terenów przeznaczonych do zainwestowania i mieszczą się w obszarze zaliczonym do kategorii terenów zieleni.

Odnosnie kwestii podnoszonych w uzasadnieniu:

Ad a – Wg wymagań ustawowych, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z, między innymi, występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych (szczególnych). Ani studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ani, jak już wspomniano wcześniej, plan miejscowy, nie ustalają granic stref ochrony uzdrowskiej „A”, „B” i „C”, a jedynie je uwzględniają w swoich ustaleniach. W Studium opracowanym w 2003 r. uwzględnione zostały granice aktualne w dacie sporządzania tego dokumentu, a w projekcie planu uwzględnione są granice określone statutem Osiedla Uzdrowisko Swoszowice z dnia 17 grudnia 2008 r. Granice stref ochrony uzdrowskiej funkcjonują w obiegu prawnym nie na podstawie Studium czy planu miejscowego, ale na podstawie dokumentu który je ustalił, tj. statutu, ustanowionego w oparciu o przepisy odrębne.

Ad b – Art. 61 ust. 1 ustawy o lecznictwie uzdrowskim dotyczy odstępstwa od zakazu lokalizacji budownictwa jednorodzinnego w strefie ochronnej „A”, a nie ustalenia zasad przeznaczenia terenów na cele budownictwa jednorodzinnego w tej strefie. Artykuł ten należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem innych przepisów prawa, w szczególności z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zawarta w uwadze argumentacja, z której może wynikać, że wszystkie wolne, niezabudowane jeszcze działki gruntu w strefie ochronnej „A”, których właściciele uzyskali prawo do nieruchomości przed dniem wejścia w życie ustawy o lecznictwie uzdrowskim, mogą być przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne na podstawie Art. 61 ust. 1 tej ustawy, nie znajduje uzasadnienia w przepisach prawa. Przeznaczenie terenów na określone cele, w tym pod budownictwo jednorodzinne, dokonuje się w planie miejscowym sporządzanym przy zachowaniu wszystkich obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Art. 61 ust. 1 ustawy o lecznictwie uzdrowskim należy więc stosować w takim zakresie, w jakim pozwalają na to inne przepisy prawa, w tym dotyczące zgodności projektu planu ze Studium. W przypadku przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną działek nr 465/1, 463/2, 463/3 obr. 88 nie ma uzasadnienia do zastosowania tu artykułu 61 ust. 1 ustawy o lecznictwie uzdrowskim.

Przedmiotowe nieruchomości są działkami niezabudowanymi, sklasyfikowanymi wg mapy ewidencji gruntów jako grunty rolne RIVb, ŁIV, LzIV, RV, ŁV i co najważniejsze z punktu widzenia możliwości ustalenia ich przeznaczenia, położonymi poza określonymi w Studium granicami terenów przeznaczonych do zainwestowania.

Artykuł ten ma natomiast zastosowanie w terenach oznaczonych symbolem literowym MN(A), przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z ustaleniami Studium.

Ad c – Przeznaczeniem MN(A) została objęta tylko jedna działka w tym rejonie, jako jedyna zabudowana wcześniej.

Ad d – Istniejąca rezerwa powierzchni terenów zieleni w strefie ochronnej „A”, w stosunku do powierzchni wymaganej ustawowo, wynosi 0,7% powierzchni tej strefy, co stanowi około 3800 m², a więc powierzchnię znikomą. Rezerwa ta, wyliczona na podstawie danych opracowanego w 2008 roku Operatu Uzdrowiska Swoszowice, została już częściowo uszczuplona wydanymi od tego czasu decyzjami administracyjnymi WZ. Należy brać pod uwagę, że rezerwa ta zostanie wykorzystana w całości w związku z zastosowaniem art. 61 ust. 1 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym w terenach oznaczonych symbolem literowym MN(A), tj. terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z ustaleniami Studium.

12. Uwaga Nr 12

dotyczy **działki nr 313 (obręb 88)**, która w projekcie planu znajduje się w terenach:

- oznaczonym symbolem **4LU/ZP** przeznaczonym pod tereny lecznictwa uzdrowiskowego, w tym parku zdrojowego
- oznaczonym symbolem **1KX** przeznaczonym pod tereny wydzielonych ciągów pieszych

[...]*

Uwaga dotyczy:

- zmiany przeznaczenia działki nr 313 z terenu lecznictwa uzdrowiskowego, w tym parku zdrojowego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie „A”, z następujących względów:
 1. Działka znajduje się pomiędzy zabudowanymi działkami co pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy,
 2. Posiada dostęp do drogi,
 3. Uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
 4. Działka ta jest w posiadaniu rodziny składającego uwagę od 30 grudnia 1969 r. a obecnie stanowi własność składającego uwagę. W związku z tym nie podlegać przepisom ustawy o Lecznictwie uzdrowiskowym dotyczącym zabudowy jej powierzchni.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Utrzymuje się ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu obejmującego działkę nr 313 obr. 88 jako teren lecznictwa uzdrowiskowego, w tym parku zdrojowego.

Działka ta położona jest w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, w bliskiej odległości (około 100m) od istniejącego zakładu lecznictwa uzdrowiskowego. Strefa „A”, rozumiana zgodnie z art. 38 ust. 1 pkt 1 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, stanowi obszar na którym powinny być przede wszystkim zlokalizowane lub planowane obiekty służące lecznictwu uzdrowiskowemu lub obsłudze pacjenta.

Ponieważ główną funkcją obszaru strefy „A” jest lecznictwo uzdrowiskowe, realizacja zasad zrównoważonego rozwoju w sposobie zagospodarowania tego obszaru powinna polegać przede wszystkim na ochronie przestrzeni dla pełnienia tej funkcji, a także na zapewnieniu właściwych warunków środowiskowych w strefie „A”, w tym wymaganego w/w przepisem ustawowym procentowego udziału powierzchni terenów zielonych w całej powierzchni tej strefy.

Realizując, zgodnie z wymaganiami art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zasadę zrównoważonego rozwoju na obszarze strefy ochronnej „A” Uzdrowiska Swoszowice, zagrożonym postępującą ekspansją zainwestowania mieszkaniowego, w rozwiązaniach

projektu planu przyjęto regulację polegającą na ustaleniu linii rozgraniczających tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od terenów lecznictwa uzdrowiskowego na granicy istniejących zwartych terenów zabudowy mieszkaniowej, tj. na granicy kompleksu działek już zabudowanych budynkami jednorodzinnymi. Przy tak przyjętym kryterium, niezabudowana działka nr 313 obr. 88 znalazła się poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Ustalony w projekcie planu przebieg w/w linii rozgraniczających w znacznym stopniu nawiązuje do przebiegu określonej w Studium granicy terenów przeznaczonych do zainwestowania, z uwzględnieniem korekty tej granicy, wynikającej z przyjętego kryterium zamknięcia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na granicy kompleksu działek już zabudowanych. Ustalenia „Studium”, w Rozdziale 5 „Realizacja polityki przestrzennej”, w punkcie pt. „Zapewnienie spójności planów miejscowych ze Studium”, dopuszczają w planach miejscowych korektę określonej w „Studium” granicy terenów przeznaczonych do zainwestowania (granicy terenów przeznaczonych do zabudowy), a także linii rozgraniczających pomiędzy wyodrębnionymi kategoriami terenów, pod warunkiem realizacji zasad zrównoważonego rozwoju i kształtowania ładu przestrzennego.

Jak wyjaśniono wcześniej, właśnie między innymi zasada zrównoważonego rozwoju stała u podstaw przyjętych rozwiązań projektu planu w zakresie rozgraniczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od terenów lecznictwa uzdrowiskowego.

W tej sytuacji, ustalone w projekcie planu przeznaczenie działki nr 313 obr. 88 odpowiada wymaganiom art. 38 ust. 1 pkt 1 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym oraz spełnia wymagania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie realizacji zasad zrównoważonego rozwoju, a także jest zgodne z ogólnymi zasadami określonymi w „Studium”.

13. Uwaga Nr 13

dotyczy **działki nr 314 (obręb 88)**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **4LU/ZP** przeznaczonym pod tereny lecznictwa uzdrowiskowego, w tym parku zdrojowego

[...]*

Uwaga dotyczy:

- zmiany przeznaczenia działki nr 314/1 z terenu lecznictwa uzdrowiskowego, w tym parku zdrojowego na teren zabudowy usługowej w strefie „A”, z następujących względów:
1. Działka znajduje się pomiędzy zabudowanymi działkami co pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy,
 2. Posiada dostęp do drogi,
 3. Uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
 4. Teren działki oznaczony jest na mapie ewidencji gruntów jako przeznaczona pod budownictwo,
 5. Złożony został wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia budowlanego „Budowa budynku usługowo – rehabilitacyjnego na działce 314/1 dz. Podgórze obr. 88”. Nr sprawy AU-02-5.MTR.7331-1206/08 z dnia 16 maja 2008 r. Została wydana decyzja o wszczęciu postępowania,
 6. Dla w/w nieruchomości została wydana wcześniejsza decyzja WZiZT nr 197/3U/2002. Decyzja wydana była dla poprzedniego właściciela nieruchomości w roku 2002,
 7. Składające uwagę stwierdza, że wg informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta Krakowa, Wydziale Geodezji w dniu zakupu nieruchomości (14.02.2007) oraz w terminie składania wniosku o WZ (16.05.2008) działka jest przeznaczona pod zabudowę.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Utrzymuje się ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu obejmującego działkę nr 314/1 obr. 88 jako terenu lecznictwa uzdrowiskowego, w tym parku zdrojowego.

Działka ta położona jest w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, w bliskiej odległości (około 100m) od istniejącego zakładu lecznictwa uzdrowiskowego. Strefa „A”, rozumiana zgodnie z art. 38 ust. 1 pkt 1 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, stanowi obszar na którym powinny być przede wszystkim zlokalizowane lub planowane obiekty służące lecznictwu uzdrowiskowemu lub obsłudze pacjenta.

Ustalenia projektu planu w strefie „A”, gdzie ma być realizowane leczenie uzdrowiskowe, a wskaźnik powierzchni terenów zielonych musi wynosić nie mniej niż 75% powierzchni strefy, nie mogą być sprzeczne z wymaganiami ustawowymi, wobec czego przyjęto w nim rozwiązania i zapisy, w tym wskaźniki, które zapewniają utrzymanie wymaganych ustawowo warunków w tej strefie w szczególności wymaganego procentowego udziału powierzchni terenów zielonych w całej powierzchni tej strefy, gwarantując tym samym możliwość utrzymania statusu uzdrowiska.

Właśnie ze względu na fakt, że obecny procent terenów zielonych w całej powierzchni strefy „A” (wyliczony na podstawie danych operatu uzdrowiskowego, z uwzględnieniem strat w zieleni związanych z wydanymi w międzyczasie decyzjami administracyjnymi) wynosi prawie tyle co procent wymagany ustawowo, w ustaleniach projektu planu zahamowano dalszy rozwój zainwestowania w tej strefie wprowadzając, między innymi, w terenach leczenia uzdrowiskowego i w terenach zabudowy usługowej w strefie ochronnej „A” (wyznaczonych z zasadzie tylko dla istniejącej zabudowy usługowej) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz zakaz lokalizacji urządzeń terenowych pomniejszających istniejącą powierzchnię terenów zieleni.

W tej sytuacji przeznaczenie działki nr 314/1 zgodnie z wnioskiem zawartym w uwadze nie umożliwiłoby realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego na tej działce, bowiem w wyznaczonych terenach zabudowy usługowej w strefie ochronnej „A” Uzdrowiska Swoszowice, oznaczonych symbolem literowym U(A) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych z w/w względów dotyczących zieleni.

Planowane przedsięwzięcie, tj. budowa budynku usługowo – rehabilitacyjnego na działce nr 314/1 obr. 88 zgodne jest w zakresie funkcji z przeznaczeniem ustalonym w projekcie planu dla terenu obejmującego w/w działkę, oznaczonego symbolem 4LU/ZP. Jednak i w tym terenie z w/w względów dotyczących zieleni wprowadzony jest zakaz lokalizacji nowej zabudowy, co uniemożliwia realizację planowanego przedsięwzięcia.

W obecnym stanie prawnym, wobec braku rezerw wymaganej ustawowo powierzchni terenów zielonych w strefie ochronnej „A” Uzdrowiska Swoszowice, nie można inaczej sformułować ustaleń projektu planu dla terenu obejmującego działkę nr 314/1 obr. 88, gdyż dopuszczenie zabudowy na w/w działce mogłoby naruszyć przepis zawarty w końcowej części art. 38 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o leczeniu uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

Szansą na wykorzystanie działki zgodnie z wnioskiem zawartym w uwadze może być przygotowana zmiana obecnie obowiązujących przepisów w/w ustawy.

14. Uwaga Nr 14

dotyczy **działek nr 321/5, 321/6, 321/7, 341/2, 341/3, 326, 534, 355, 334, 335, 330/1 (obręb 88)**, które w projekcie planu znajdują się w następujących terenach:

- oznaczonym symbolem **4U(A)** przeznaczonym pod tereny zabudowy usługowej w strefie ochronnej „A” Uzdrowiska Swoszowice
- oznaczonych symbolem **10MN(A)** przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie ochronnej „A” Uzdrowiska Swoszowice
- oznaczonych symbolem **5LU/ZP** przeznaczonym pod tereny leczenia uzdrowiskowego, w tym parku zdrojowego

Budoprojekt Sp. z o.o. Hotel „Krystyna”

Uwaga dotyczy:

1. Ujednolicenia ustaleń planu dla całego kompleksu działek, stanowiącego własność hotelu, tak aby wszystkie działki znalazły się w terenach zabudowy usługowej 4U(A),
2. Zmiany zapisów planu tak, aby pozwalały na wprowadzenie w terenie objętym wnioskiem następujących zmian:
 - a) rozbudowę istniejącego obiektu o ok. 350 m² powierzchni zabudowy,
 - b) dostosowanie wysokości nadbudowywanych części do części istniejących. Wysokość obiektów istniejących od strony ul. Lusińskiej wynosi ponad 15 m, stąd wniosek by zapis w ustaleniach planu dopuszczał wysokość równą istniejącej zwłaszcza, iż planowana funkcja

(lecniczo – rehabilitacyjno – uzdrowiskowa) jest możliwa do wprowadzenia jedynie pod warunkiem nadbudowy części budynku

- c) określenia minimalnej powierzchni biologiczno czynnej, dla terenu całej inwestycji czyli kompleksu działek nr 321/5, 321/6, 321/7, 341/2, 341/3, 326, 534(328 +34/2), 355, 334, 335, 330/1, na poziomie max. 50%. Pensjonat – Hotel Krystyna zlokalizowany jest na terenie o powierzchni 0,97 ha, przy czym sąsiadujący teren ok. 2 ha jest również własnością właścicieli obiektu. Składający uwagę nadmienają, teren znajdujący się we władaniu inwestora zapewnia rozległe obszary zielone oraz rekreacyjne stanowiące zaplecze dla funkcji rehabilitacyjno – leczniczych, a wymogi określone przez wspomniane instytucje nakładają na inwestora obowiązki zabezpieczenia takich terenów

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ad 1 – utrzymuje się ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu obejmującego kompleks działek stanowiących własność hotelu nie ujętych w terenie zabudowy usługowej 4U(A), w tym działek nr 326, 355, 334, 335, jako terenu lecznictwa uzdrowiskowego, w tym parku zdrojowego. Działki te leżą poza określonymi w „Studium” granicami terenów przeznaczonych do zainwestowania. Uwzględnienie wniosku zawartego w uwadze w sprawie przeznaczenia w/w działek pod zabudowę usługową, wymagałoby zmiany rozwiązań projektu planu w kierunku niezgodnym z ustaleniami Studium, co naruszyłoby obowiązujące przepisy art. 9 ust. 4 Ustawy.

Ad 2a – utrzymuje się ustalone w projekcie planu zapisy tekstu planu dotyczące ograniczeń w terenach zabudowy usługowej w strefie ochronnej „A” Uzdrowiska Swoszowice, oznaczonych symbolem literowym U(A), w tym na terenie obejmującym istniejący hotel „Krystyna”, tj. zakazu lokalizacji nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz zakazu powiększania obecnej powierzchni zabudowy istniejących budynków, a także zakazu lokalizacji urządzeń terenowych pomniejszających istniejącą powierzchnię terenów zieleni (terenów zielonych), ze względu na zapewnienie właściwych warunków środowiskowych w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, w szczególności utrzymanie wymaganego ustawowo procentowego udziału powierzchni terenów zielonych w całej powierzchni tej strefy.

Art. 38 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych definiuje strefę „A” jako „obejmującą obszar, na którym są zlokalizowane lub planowane zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, a także inne obiekty służące lecznictwu uzdrowiskowemu albo obsłudze pacjenta lub turysty, w szczególności: pensjonaty, restauracje i kawiarnie, dla której procentowy udział terenów zielonych wynosi nie mniej niż 75%”.

Ustalenia projektu planu w strefie „A”, gdzie ma być realizowane lecznictwo uzdrowiskowe, a wskaźnik powierzchni terenów zielonych musi wynosić nie mniej niż 75% powierzchni całej strefy, nie mogą być sprzeczne z wymaganiami ustawowymi, wobec czego przyjęto w nim rozwiązania i zapisy, w tym wskaźniki, które zapewniają utrzymanie wymaganych ustawowo warunków w tej strefie, gwarantując tym samym możliwość utrzymania statusu uzdrowiska.

Odnosnie procentowego udziału terenów zielonych (terenów zieleni) w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, obecny udział tych terenów, wg Operatu Uzdrowiska Swoszowice, wynosi 75,7%. Istnieje zatem znikoma rezerwa powierzchni terenów zielonych w strefie „A”, wynosząca 0,7% powierzchni strefy, co stanowi około 3800 m².

Trzeba się liczyć z faktem, że rezerwa ta niemal w całości może zostać wykorzystana w związku z wydanymi decyzjami administracyjnymi. Łączna powierzchnia terenów, dla których zostały wydane takie decyzje w strefie „A” wynosi około 1,5 ha. Wg warunków określonych w tych decyzjach 75% powierzchni działek budowlanych musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna, zatem 25% w/w łącznej powierzchni terenów objętych decyzjami administracyjnymi, tj. 3750 m², może zostać wykorzystana.

Należy również brać pod uwagę okoliczność, że pozostała część w/w rezerwy może być przeznaczona na potrzeby związane z zabudową mieszkaniową w strefie „A” dopuszczoną na podstawie art. 61

ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

W obecnym stanie prawnym, wobec braku rezerw terenów zielonych w strefie ochronnej „A” Uzdrowiska Swoszowice, nie można było inaczej sformułować ustaleń planu dla terenów tej strefy, w tym ustaleń dla terenu obejmującego działkę nr 344/2 obr 90, gdyż zapis dopuszczający zabudowę na w/w działce mógłby naruszyć przepis zawarty w końcowej części art. 38 ust.1 pkt. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

Ad 2b – utrzymuje się ustalone w projekcie planu parametry dotyczące wysokości budynków, przyjęte jako powszechnie obowiązujący przepis na całym obszarze Osiedla Uzdrowisko Swoszowice, ze względu na realizację art. 1 ust. 2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. utrzymanie ładu przestrzennego przede wszystkim w obrębie całego uzdrowiska a nie tylko pojedynczej działki budowlanej.

Ad 2c – utrzymuje się ustalone w projekcie planu wskaźniki urbanistyczne, jako właściwe z punktu widzenia kształtowania wymaganych ustawowo warunków środowiskowych w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, w szczególności wymaganego procentowego udziału terenów zielonych w całej powierzchni tej strefy.

15. Uwaga Nr 15

dotyczy **działki nr 298 (obręb 88), działek nr 140, 141/2, 136 (obręb 90)**, które w projekcie planu znajdują się w następujących terenach:

- dla działki nr 298 (obręb 88)
 - oznaczonym symbolem 8MN(A) przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie ochronnej „A” Uzdrowiska Swoszowice
- dla działek nr 140, 141/2 (obręb 90),
 - oznaczonym symbolem 5R(Z) przeznaczonym pod tereny rolnicze w postaci zieleni stanowiącej zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz trwałych użytków zielonych
- dla działki nr 136 (obręb 90),
 - oznaczonym symbolem 5R(Z) przeznaczonym pod tereny rolnicze w postaci zieleni stanowiącej zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz trwałych użytków zielonych
 - oznaczonym symbolem 17MN przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

[...]*

Uwaga dotyczy:

1. Dla działki nr 298 obr. 88 wprowadzić podział tej działki na 3 części z możliwością zabudowy jednorodzinnej dla 2 działek powstałych w wyniku podziału (aktualnie działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, po wprowadzeniu zmian stanowiłaby 1/3 powierzchni istniejącej działki),
2. Składający uwagę nie wyraża zgody na ustanowienie strefy zieleni dla działek:
 - a) nr 136 obr. 90
 - b) nr 140 i nr 141 obr. 90

Na całej powierzchni działek należy zaplanować powstanie działek budowlanych (działka nr 136 winna być podzielona na 2 działki budowlane z drogami dojazdowymi do każdej z nich, natomiast działki nr 140 i 141/2 – podział na 5 działek budowlanych z drogami dojazdowymi do każdej z nich).

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie pkt 1 i 2a.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona w zakresie pkt 1 i 2a.

Wyjaśnienie:

Ad 1 – utrzymuje się ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu obejmującego działkę nr 298 obr. 88, jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakazem lokalizacji nowych budynków mieszkalnych oraz innych obiektów budowlanych i wszelkich urządzeń terenowych pomniejszających istniejącą powierzchnie terenów zieleni.

Teren ten położony jest w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej.

Przepisy ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, zakazują lokalizacji w strefie „A” budownictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego, z wyjątkiem modernizacji obiektów istniejących, bez możliwości zwiększenia powierzchni ich zabudowy, a także stawiają warunek żeby procentowy udział terenów zielonych w tej strefie wynosił nie mniej niż 75% powierzchni całej strefy.

Odnosnie procentowego udziału terenów zielonych (terenów zieleni) w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, obecny udział tych terenów, wg Operatu Uzdrowiska Swoszowice, wynosi 75,7%. Istnieje zatem znikoma rezerwa powierzchni terenów zielonych w strefie „A”, wynosząca 0,7% powierzchni strefy, co stanowi około 3800 m².

Trzeba się liczyć z faktem, że rezerwa ta niemal w całości może zostać wykorzystana w związku z wydanymi decyzjami administracyjnymi. Łączna powierzchnia terenów, dla których zostały wydane takie decyzje w strefie „A” wynosi około 1,5 ha. Wg warunków określonych w tych decyzjach 75% powierzchni działek budowlanych musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna, zatem 25% w/w łącznej powierzchni terenów objętych decyzjami administracyjnymi, tj. 3750 m², może zostać wykorzystana.

Należy również brać pod uwagę okoliczność, że pozostała część w/w rezerwy może być przeznaczona na potrzeby związane z zabudową mieszkaniową w strefie „A”.

Odnosnie wniosku dotyczącego podziału przedmiotowej nieruchomości na mniejsze działki, plan miejscowy nie dokonuje takiego podziału, a w związku z ustawowym zakazem zabudowy jednorodzinnej w strefie ochronnej „A”, nie przewiduje również dalszego podziału działek w wyznaczonych pod symbolem literowym MN(A) terenach zabudowy jednorodzinnej.

Ad 2a - Utrzymuje się ustalone w projekcie planu przeznaczenie północnej działki nr 136 obr. 90, z zakazem zabudowy.

Ta część działki ta położona jest poza określonymi w Studium granicami terenów przeznaczonych do zainwestowania i zaliczona jest do kategorii terenów zdefiniowanych w Studium jako tereny zieleni, wchodzącej w system zieleni i parków rzecznych (park rzeczny Wilga), wobec czego w projekcie planu nie została ona włączona do terenów budowlanych. Uwzględnienie uwagi i związane z tym przeznaczenie tej części przedmiotowej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wymagałoby zmiany rozwiązań projektu planu w kierunku niezgodnym z ustaleniami Studium, co naruszyłoby obowiązujące przepisy art. 9 ust. 4 Ustawy.

16. Uwaga Nr 16

dotyczy **działki nr 344/2 (obręb 90)**, która w projekcie planu znajduje się w następujących terenach:

- oznaczonym symbolem **2LU/ZP** przeznaczonym pod tereny lecznictwa uzdrowiskowego, w tym parku zdrojowego
- oznaczonym symbolem **7KDX** przeznaczonym pod tereny wydzielonych ciągów pieszo – jezdnych
- oznaczonym symbolem **1KDL/KDD** przeznaczonym pod teren ulicy lokalnej (klasy L) o ograniczonym ruchu samochodowym

[...]*

Uwaga dotyczy:

- funkcji terenu dla dz. nr 344/2 obr. 90, nie wykluczającej jej zabudowy pensjonatem lub innym obiektem służącym lecznictwu uzdrowiskowemu lub obsłudze pacjenta lub turysty.

Składająca uwagę uzasadnia swój wniosek argumentami wynikającymi z:

- ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – część przedmiotowej działki leży na terenie przeznaczonym w Studium do zainwestowania,
- przepisów odrębnych, w tym ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym i statucie uzdrowiska,
- postępowania o wydanie decyzji WZ dla tej działki – postępowanie o wydanie decyzji WZ prowadzone było od dnia 15.02.2007 r. i nie zostało zakończone decyzją tylko dlatego, że zostało zawieszona w dniu 12.03.2009 r. przez organ prowadzący postępowanie w trybie art. 62 ust.2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu przestrzennym w związku z ogłoszeniem Uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie nadania statutu dla Osiedla Uzdrowisko Swoszowice.

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

Wyjaśnienie:

Utrzymuje się ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu obejmującego działkę nr 344/2 obr. 90 jako terenu lecznictwa uzdrowiskowego, w tym parku zdrojowego wraz z przyjętymi dla tego terenu ustaleniami tekstu planu, w tym z zakazem lokalizacji nowych obiektów budowlanych oraz urządzeń terenowych pomniejszających istniejącą powierzchnię terenów zieleni.

Teren przedmiotowej działki położony jest w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej i częściowo w określonych wg „Studium” granicach terenów przeznaczonych do zainwestowania.

Art. 38 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych definiuje strefę „A” jako „obejmującą obszar, na którym są zlokalizowane lub planowane zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, a także inne obiekty służące lecznictwu uzdrowiskowemu albo obsłudze pacjenta lub turysty, w szczególności: pensjonaty, restauracje i kawiarnie, dla której procentowy udział terenów zielonych wynosi nie mniej niż 75%”.

Ustalenia projektu planu w strefie „A”, gdzie ma być realizowane lecznictwo uzdrowiskowe, a wskaźnik powierzchni terenów zielonych musi wynosić nie mniej niż 75% powierzchni strefy, nie mogą być sprzeczne z wymaganiami ustawowymi, wobec czego przyjęto w nim rozwiązania i zapisy, w tym wskaźniki, które zapewniają utrzymanie wymaganych ustawowo warunków w tej strefie, gwarantując tym samym możliwość utrzymania statusu uzdrowiska.

Odnosnie lokalizowania w strefie „A”, w tym na terenie obejmującym działkę nr 344/2 obr. 90, zakładów i urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego, a także innych obiektów służących lecznictwu uzdrowiskowemu albo obsłudze pacjenta lub turysty, w tym pensjonatu, ten wymóg ustawy jest uwzględniony w ustaleniach projektu planu w takim zakresie, jaki umożliwia to inny warunek ustawowy, określony w Art. 38 ust. 1 pkt. 1 w/w ustawy, tj. konieczność zapewnienia 75-cio procentowego udziału terenów zielonych w powierzchni strefy „A”. Ponieważ obecny procent terenów zielonych w powierzchni strefy „A” (wyliczony na podstawie danych operatu uzdrowiskowego, z uwzględnieniem strat w zieleni związanych z wydanymi decyzjami administracyjnymi) wynosi prawie tyle co procent wymagany ustawowo. W ustaleniach projektu planu zahamowano dalszy rozwój zainwestowania w tej strefie, a możliwość pełnienia funkcji uzdrowiskowej ograniczono wyłącznie do wykorzystania obiektów istniejących.

Odnosnie procentowego udziału terenów zielonych (terenów zieleni) w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, obecny udział tych terenów, wg Operatu Uzdrowiska Swoszowice, wynosi 75,7%. Istnieje zatem znikoma rezerwa powierzchni terenów zielonych w strefie „A”, wynosząca 0,7% powierzchni strefy, co stanowi około 3800 m².

Trzeba się liczyć z faktem, że rezerwa ta niemal w całości może zostać wykorzystana w związku z wydanymi w międzyczasie decyzjami administracyjnymi WZ i pozwolenia na budowę. Łączna powierzchnia terenów, dla których zostały wydane takie decyzje w strefie „A” wynosi około 1,5 ha. Wg warunków określonych w tych decyzjach 75% powierzchni działek budowlanych musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna, zatem 25% w/w łącznej powierzchni terenów objętych decyzjami administracyjnymi, tj. 3750 m², może zostać wykorzystana.

Należy również brać pod uwagę okoliczność, że pozostała część w/w rezerwy może być przeznaczona na potrzeby związane z zabudową mieszkaniową w strefie „A” dopuszczoną na podstawie art. 61 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

W obecnym stanie prawnym, wobec braku rezerw wymaganej ustawowo powierzchni terenów zielonych w strefie ochronnej „A” Uzdrowiska Swoszowice, nie można było inaczej sformułować ustaleń projektu planu dla terenów tej strefy, w tym ustaleń dla terenu obejmującego działkę nr 344/2 obr 90, gdyż zapis dopuszczający zabudowę na w/w działce mogłoby naruszyć przepis zawarty w końcowej części art. 38 ust.1 pkt. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

Szansą na wykorzystanie działki zgodnie z wnioskiem zawartym w uwadze może być przygotowana zmiana obecnie obowiązujących przepisów w/w ustawy.

17. Uwaga Nr 17

dotyczy **działki nr 344/9 (obręb 90)**, która w projekcie planu znajduje się w następujących terenach:

- oznaczonym symbolem **7LU/ZP** przeznaczonym pod tereny lecznictwa uzdrowiskowego, w tym parku zdrojowego
- oznaczonym symbolem **7KDX** przeznaczonym pod tereny wydzielonych ciągów pieszo – jezdnych
- oznaczonym symbolem **2KDL** przeznaczonym pod teren ulic lokalnych (klasy L)

Sobiesław Zasada S. A.

Uwaga dotyczy:

- dopuszczenia na obszarze oznaczonym symbolem 7LU/ZP możliwości zabudowy zgodnie z wymogami jakie narzuca „Ustawa z dnia 28.07.2005 o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych” dla strefy ochronnej „A” uzdrowiska, tj. dopuszczenie wskaźnika powierzchni zabudowanej w wysokości 25% przy wskaźniku 75% terenów zielonych i dopuszczenia funkcji przywołanych w wyżej przywołanej ustawie, tj. – zakładów i urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego, a także innych obiektów służących lecznictwu uzdrowiskowemu lub obsłudze pacjenta lub turysty w szczególności: pensjonatów, restauracji lub kawiarni.

W uzasadnieniu, składający uwagę, przypomina, że tymczasowy statut uzdrowiska przewidywał na tym terenie zabudowę kubaturową i stwierdza, że jest to zgodne z interesem społecznym oraz korzystnie wpłynie na rozwój uzdrowiska w Swoszowicach przez zapewnienie odpowiedniej infrastruktury uzdrowiskowej, która obecnie jest bardzo uboga.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Utrzymuje się ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu obejmującego działkę nr 344/9 obr. 90 jako terenu lecznictwa uzdrowiskowego, w tym parku zdrojowego, wraz z przyjętymi dla tego terenu ustaleniami tekstu planu, w tym z zakazem lokalizacji nowych obiektów budowlanych oraz urządzeń terenowych pomniejszających istniejącą powierzchnię terenów zieleni.

Teren ten położony jest w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej.

Art. 38 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych definiuje strefę „A” jako „obejmującą obszar, na którym są zlokalizowane lub planowane zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, a także inne obiekty służące lecznictwu uzdrowiskowemu albo obsłudze pacjenta lub turysty, w szczególności: pensjonaty, restauracje i kawiarnie, dla której procentowy udział terenów zielonych wynosi nie mniej niż 75%”.

Ustalenia projektu planu w strefie „A”, gdzie ma być realizowane lecznictwo uzdrowiskowe, a wskaźnik powierzchni terenów zielonych musi wynosić nie mniej niż 75% powierzchni strefy, nie mogą być sprzeczne z wymaganiami ustawowymi, wobec czego przyjęto w nim rozwiązania i zapisy, w tym wskaźniki, które zapewniają utrzymanie wymaganych ustawowo warunków w tej strefie, gwarantując tym samym możliwość utrzymania statusu uzdrowiska.

Odnosnie lokalizowania w strefie „A”, w tym na terenie obejmującym działkę nr 344/9 obr. 90, zakładów i urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego, a także innych obiektów służących lecznictwu uzdrowiskowemu albo obsłudze pacjenta lub turysty, ten wymóg ustawy jest uwzględniony w ustaleniach projektu planu w takim zakresie, jaki umożliwia to inny warunek ustawy, określony w Art. 38 ust. 1 pkt. 1 w/w ustawy, tj. konieczność zapewnienia 75-cio procentowego udziału terenów zielonych w powierzchni strefy „A”. Ponieważ obecny procent terenów zielonych w powierzchni strefy „A” (wyliczony na podstawie danych operatu uzdrowiskowego, z uwzględnieniem strat w zieleni związanych z wydanymi w międzyczasie decyzjami administracyjnymi) wynosi prawie tyle co procent wymagany ustawowo, w ustaleniach projektu planu zahamowano dalszy rozwój zainwestowania w tej strefie, a możliwość pełnienia funkcji uzdrowiskowej ograniczono wyłącznie do wykorzystania obiektów istniejących.

Odnosnie procentowego udziału terenów zielonych (terenów zieleni) w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, obecny udział tych terenów, wg Operatu Uzdrowiska Swoszowice, wynosi 75,7%. Istnieje zatem znikoma rezerwa powierzchni terenów zielonych w strefie „A”, wynosząca 0,7% powierzchni strefy, co stanowi około 3800 m².

Trzeba się liczyć z faktem, że rezerwa ta niemal w całości może zostać wykorzystana w związku z wydanymi w międzyczasie decyzjami administracyjnymi WZ i pozwolenia na budowę. Łączna powierzchnia terenów, dla których zostały wydane takie decyzje w strefie „A” wynosi około 1,5 ha. Wg warunków określonych w tych decyzjach 75% powierzchni działek budowlanych musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna, zatem 25% w/w łącznej powierzchni terenów objętych decyzjami administracyjnymi, tj. 3750 m², może zostać wykorzystana.

Należy również brać pod uwagę okoliczność, że pozostała część w/w rezerwy może być przeznaczona na potrzeby związane z zabudową mieszkaniową w strefie „A” dopuszczoną na podstawie art. 61 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

W obecnym stanie prawnym, wobec braku rezerw wymaganej ustawowo powierzchni terenów zielonych w strefie ochrony „A” Uzdrowiska Swoszowice, nie można było inaczej sformułować ustaleń projektu planu dla terenów tej strefy, w tym ustaleń dla terenu obejmującego działkę nr 344/9 obr 90, gdyż zapis dopuszczający zabudowę na w/w działce mógłby naruszyć przepis zawarty w końcowej części art. 38 ust.1 pkt. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

Szansą na wykorzystanie działki zgodnie z wnioskiem zawartym w uwadze może być przygotowana zmiana obecnie obowiązujących przepisów w/w ustawy.

18. Uwaga Nr 19

dotyczy **działki nr 426 (obręb 88)**, która w projekcie planu znajduje się w następujących terenach:

- oznaczonym symbolem **6LU/ZP** przeznaczonym pod tereny lecznictwa uzdrowiskowego, w tym parku zdrojowego
- oznaczonym symbolem **2KX** przeznaczonym pod tereny wydzielonych ciągów pieszych

[...]*

Uwaga dotyczy:

- ujęcia połowy działki o długości 55 m – od strony wschodniej - pod obiekty służby zdrowia, mieszkalne i administracji publicznej

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Utrzymuje się ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu obejmującego działkę nr 426 obr. 88, jako terenu lecznictwa uzdrowiskowego, w tym parku zdrojowego, z zakazem zabudowy.

Działka ta położona jest w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej. Strefa „A”, rozumiana zgodnie z art. 38 ust. 1 pkt 1 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, stanowi obszar na którym powinny być przede wszystkim zlokalizowane lub planowane obiekty służące lecznictwu uzdrowiskowemu lub obsłudze pacjenta.

Ponieważ główną funkcją obszaru strefy „A” jest lecznictwo uzdrowiskowe, realizacja zasad zrównoważonego rozwoju w sposobie zagospodarowania tego obszaru powinna polegać przede wszystkim na ochronie przestrzeni dla pełnienia tej funkcji, a także na zapewnieniu właściwych warunków środowiskowych w strefie „A”, w tym wymaganego w/w przepisem ustawowym procentowego udziału powierzchni terenów zielonych w całej powierzchni tej strefy.

Realizując, zgodnie z wymaganiami art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zasadę zrównoważonego rozwoju na obszarze strefy ochronnej „A” Uzdrowiska Swoszowice, zagrożonym postępującą ekspansją zainwestowania mieszkaniowego, w rozwiązaniach projektu planu przyjęto regulację polegającą na ustaleniu linii rozgraniczających tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od terenów lecznictwa uzdrowiskowego na granicy istniejących

terenów zabudowy mieszkaniowej, tj. na granicy działek już zabudowanych budynkami jednorodziennymi. Przy tak przyjętym kryterium, niezabudowana działka nr 426 obr. 88 znalazła się poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzienną. Działka ta przestrzennie wiąże się z terenami zdefiniowanymi w Studium jako tereny zieleni i faktycznie położona jest w granicach kompleksu terenów, które w całości tworzą jednorodną przestrzeń terenów otwartych. Ustalony w projekcie planu przebieg w/w linii rozgraniczających w znacznym stopniu nawiązuje do przebiegu określonej w Studium granicy terenów przeznaczonych do zainwestowania, z uwzględnieniem korekty tej granicy, wynikającej z przyjętego kryterium zamknięcia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzienną na granicy działek już zabudowanych. Ustalenia „Studium”, w Rozdziale 5 „Realizacja polityki przestrzennej”, w punkcie pt. „Zapewnienie spójności planów miejscowych ze Studium”, dopuszczają w planach miejscowych korektę określonej w „Studium” granicy terenów przeznaczonych do zainwestowania (granicy terenów przeznaczonych do zabudowy), a także linii rozgraniczających pomiędzy wyodrębnionymi kategoriami terenów, pod warunkiem realizacji zasad zrównoważonego rozwoju i kształtowania ładu przestrzennego.

Jak wyjaśniono wcześniej, właśnie między innymi zasada zrównoważonego rozwoju stała u podstaw przyjętych rozwiązań projektu planu w zakresie rozgraniczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzienną od terenów lecznictwa uzdrowiskowego.

W tej sytuacji, ustalone w projekcie planu przeznaczenie działki nr 426 obr. 88 odpowiada wymaganiom art. 38 ust. 1 pkt 1 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym oraz spełnia wymagania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie realizacji zasad zrównoważonego rozwoju, a także jest zgodne z ogólnymi zasadami określonymi w „Studium”.

19. Uwaga Nr 20

dotyczy **działki nr 348 (obręb 90)**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **10MN(A)** przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzienną w strefie ochronnej „A” Uzdrowiska Swoszowice

[...]*

Uwaga dotyczy:

1. Zgodnie z treścią §4 ust. 2 Statutu Uzdrowiskowego Swoszowice, dla strefy B, wskaźnik powierzchni terenów zielonych wynosi nie mniej niż 55%, a minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych ustalono na 800 m². Tymczasem §13 ust. 4 pkt 4 ppkt a projektu planu (dla symboli 1MN do 14MN) określa minimalną pow. Działki na 1000 m². Nie wyraża się zgody na dalej idące ograniczenia w dysponowaniu swoją własnością niż określone w Statucie Uzdrowiska – które i tak są absurdalnie wyśrubowane. Proponuje się pozostawienie minimalnej wielkości działki o pow. 800 m² dla nieruchomości określonych symbolami 1MN do 19MN. Również dla zabudowy bliźniaczej na terenach 1MN do 19MN wnioskuje się o obniżenie minimalnej wielkości działki do 600 m² czyli łącznie 1200 m² dla dwóch budynków.
2. Ponadto wnioskuje się o zmianę §13 ust. 4 pkt 7 odnoszącego się do wskaźnika zabudowy 0,15 poprzez jego zwiększenie do 0,25 dla wszystkich symboli od 1MN do 19MN. Wskaźnik 0,15 jest tak niewielki, że w praktyce wyklucza jakąkolwiek rozsądną zabudowę.
3. wnioskuje się również o zmianę pkt 8 w/w §13 poprzez zmniejszenie wskaźnika 75% terenu biologicznie czynnego i ustalenie dla wszystkich symboli od 1MN do 19MN w wysokości 55%, z takich samych powodów jak wymieniono powyżej.
4. wnioskuje się o zmianę pkt 9 §13 ust. 4 poprzez ustalenie wysokości dla budynków mieszkalnych jednorodziennych do 12 m, a nie jak jest w projekcie 10 m. Zaznaczyć należy, że dotychczasowa zabudowa działki 348 i sąsiednich budynków przekracza 12 m wysokości i nie stanowi to obecnie żadnej szkody dla walorów krajobrazowych w tej okolicy, co można naocznie sprawdzić.
5. W pkt 10 w/w paragrafu proszę o podwyższenie wymiaru długości lub szerokości rzutu z 30 do 35 m, bowiem taka nie ma wpływu na walory krajobrazowe, a może stanowić istotne ułatwienie projektowe dla inwestora.

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

Wyjaśnienie:

Ad 1, 2 i 3 - utrzymuje się dla terenów oznaczonych symbolem MN położonych w granicach strefy ochronnej „B” Uzdrowiska Swoszowice, w tym dla terenu obejmującego działkę 348 obr. 90, ustalone w projekcie planu wskaźniki urbanistyczne, w tym ustaloną minimalną wielkość działek budowlanych, minimalną wielkość procentową powierzchni terenów zieleni oraz wartość górnej granicy wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy jako właściwe z punktu widzenia kształtowania wymaganych ustawowo warunków środowiskowych w strefie „B” ochrony uzdrowskiej, w szczególności wymaganego procentowego udziału terenów zielonych w całej powierzchni tej strefy.

Odnosnie procentowego udziału terenów zielonych (terenów biologicznie czynnych) w strefie „B” ochrony uzdrowskiej, który wg wymagań ustawowych powinien wynosić minimum 55% powierzchni tej strefy, obecny udział tych terenów, wg Operatu Uzdrowiska Swoszowice, wynosi 57,7%. Istnieje zatem niewielka rezerwa powierzchni terenów zielonych w strefie „B”, wynosząca 2,7% powierzchni strefy, co stanowi około 2,6 ha. Ta wielkość rezerwy terenów zielonych nie jest korzystna w stosunku do możliwych przekształceń w strefie „B” związanych z przewidywanym rozwojem zainwestowania mieszkaniowego kosztem terenów biologicznie czynnych.

Szacuje się, że w obrębie terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, powierzchnia wolnych, niezabudowanych dotychczas działek w strefie „B”, bilansowanych w związku z Operatem Uzdrowskim Swoszowice jako tereny biologicznie czynne, wynosi około 20 ha, z czego około 8,0 ha na obszarze „Swoszowice – Uzdrowisko” i 12,0 ha na obszarze „Swoszowice – Południe”.

Jeśliby w ustaleniach projektu planu przyjęto dla tych terenów wskaźnik procentowego udziału (zachowania) terenów biologicznie czynnych na poziomie stosowanym dotychczas w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy (nawiązującym do wskaźnika wymaganego ustawowo w powierzchni całej strefy „B”), tj. 55%, wielkość powierzchni jaka mogłaby być wyłączona z obecnej powierzchni terenów biologicznie czynnych wyniosłaby około 9,0 ha. Ta wielkość zdecydowanie przekracza istniejącą rezerwę terenów zielonych w strefie „B” wynoszącą 2,6 ha.

W tej sytuacji, przeciwdziałając zagrożeniu znacznej utraty terenów biologicznie czynnych w strefie „B” i naruszeniu wymagań ustawowych w tym względzie, w zapisach projektu planu ustalono bardzo wysoki wskaźnik procentowego udziału terenów biologicznie czynnych w terenach przeznaczonych pod zabudowę w strefie „B”, wynoszący 75% powierzchni działki budowlanej. Jednocześnie ustalono bardzo niski wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy na działce budowlanej, wynoszący 0,15.

Nawet przy tak wysoko ustalonej w projekcie planu wymaganej, minimalnej wielkości powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej, należy się liczyć z możliwością utraty około 5,0 ha powierzchni terenów biologicznie czynnych w strefie „B”, co też stanowi przekroczenie, niemal dwukrotne, w stosunku do istniejącej rezerwy powierzchni terenów biologicznie czynnych w tej strefie. Należałoby również wziąć pod uwagę, czego nie wylicza się już w niniejszym uzasadnieniu, że na kształt bilansu powierzchni terenów biologicznie czynnych w strefie „B” mają również wydane decyzje administracyjne, które uszczupliły już wyliczoną na 2,6 ha rezerwę tych terenów. Ustalenie jednak bardziej rygorystycznych wskaźników urbanistycznych ograniczyłoby możliwości racjonalnego wykorzystania działek budowlanych.

Przyjęcie powyższych wskaźników urbanistycznych w strefie „B”, stanowi szansę zachowania właściwych, zgodnych lub zbliżonych do wymaganych ustawowo, warunków środowiskowych w tej strefie i co za tym idzie utrzymanie statusu uzdrowiska.

Ad 4 i 5 - utrzymuje się ustalone w projekcie planu parametry dotyczące maksymalnej wysokości budynków oraz maksymalnych długości i szerokości rzutu budynków, przyjęte jako powszechnie obowiązujący przepis na całym obszarze Osiedla Uzdrowisko Swoszowice, ze względu na utrzymanie ładu przestrzennego przede wszystkim w obrębie całego uzdrowiska, a nie tylko pojedynczej działki budowlanej czy grupy zabudowy (realizacja art. 1 ust. 2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

20. Uwaga Nr 21

dotyczy **działek nr 190/1, 190/2 (obręb 90)**, które w projekcie planu znajdują się w terenie oznaczonym symbolem **6ZP** przeznaczonym pod tereny publicznej zieleni urządzonej, w tym tworzące strukturę parku rzeczno „Wilga”

[...]*

Uwaga dotyczy:

- przeznaczenia terenu działek nr 190/1 i 190/2 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Składająca uwagę uzasadnia swój wniosek argumentami, które dotyczą:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – zgodności planu ze studium – składająca uwagę przytacza rozstrzygnięcia Sądów Administracyjnych, w których zawarte są stwierdzenia sądów w tych kwestiach,
2. Warunków mieszkaniowych składającej uwagę i jej rodziny oraz opisu położenia i istniejących uwarunkowań dla działek będących przedmiotem uwagi.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Utrzymuje się ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu obejmującego działki nr 190/1, 190/2 jako terenu publicznej zieleni urządzonej, w tym tworzące strukturę parku rzeczno „Wilga”.

Wg ustaleń „Studium” teren ten położony jest poza określonymi w tym dokumencie granicami terenów przeznaczonych do zainwestowania i zdefiniowany jest jako tereny zieleni publicznej (ZP)

Uwzględnienie uwagi wymagałoby rozwiązań projektu planu w kierunku niezgodnym z ustaleniami Studium, co naruszyłoby obowiązujące przepisy art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Istniejąca zabudowa na przedmiotowej działce utrzymana jest zapisami ustaleń projektu planu, z możliwością przebudowy i odbudowy, co umożliwi wykorzystywanie tej działki zgodnie z dotychczasowym jej użytkowaniem.

21. Uwaga Nr 22

dotyczy **działek nr 190/1, 190/2 (obręb 90)**, które w projekcie planu znajdują się w terenie oznaczonym symbolem **6ZP** przeznaczonym pod tereny publicznej zieleni urządzonej, w tym tworzące strukturę parku rzeczno „Wilga”

[...]*

Uwaga dotyczy:

- zmiany ustaleń planu i przeznaczenia działek nr 190/2 i 190/1 na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne.

Składająca uwagę uzasadnia swój wniosek argumentami, które dotyczą:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – zgodności planu ze studium – składająca uwagę przytacza rozstrzygnięcia Sądów Administracyjnych, w których zawarte są stwierdzenia sądów w tych kwestiach,
2. Warunków mieszkaniowych składającej uwagę i jej rodziny oraz opisu położenia i istniejących uwarunkowań dla działek będących przedmiotem uwagi

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Utrzymuje się ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu obejmującego działki nr 190/1, 190/2 jako terenu publicznej zieleni urządzonej, w tym tworzące strukturę parku rzeczno „Wilga”.

Wg ustaleń „Studium” teren ten położony jest poza określonymi w tym dokumencie granicami terenów przeznaczonych do zainwestowania i zdefiniowany jest jako tereny zieleni publicznej (ZP)

Uwzględnienie uwagi wymagałoby rozwiązań projektu planu w kierunku niezgodnym z ustaleniami Studium, co naruszyłoby obowiązujące przepisy art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Istniejąca zabudowa na przedmiotowej działce utrzymana jest zapisami ustaleń projektu planu, z możliwością przebudowy i odbudowy, co umożliwia wykorzystywanie tej działki zgodnie z dotychczasowym jej użytkowaniem.

22. Uwaga Nr 23

dotyczy **działek nr 190/1, 190/2 (obręb 90)**, które w projekcie planu znajdują się w terenie oznaczonym symbolem **6ZP** przeznaczonym pod tereny publicznej zieleni urządzonej, w tym tworzące strukturę parku rzeczno „Wilga”

[...]*

Uwaga dotyczy:

- zmiany ustaleń planu i przeznaczenia działek nr 190/2 i 190/1 na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne.

Składająca uwagę uzasadnia swój wniosek argumentami, które dotyczą:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – zgodności planu ze studium – składająca uwagę przytacza rozstrzygnięcia Sądów Administracyjnych, w których zawarte są stwierdzenia sądów w tych kwestiach,
2. Warunków mieszkaniowych składającej uwagę i jej rodziny oraz opisu położenia i istniejących uwarunkowań dla działek będących przedmiotem uwagi

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Utrzymuje się ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu obejmującego działki nr 190/1, 190/2 jako terenu publicznej zieleni urządzonej, w tym tworzące strukturę parku rzeczno „Wilga”.

Wg ustaleń „Studium” teren ten położony jest poza określonymi w tym dokumencie granicami terenów przeznaczonych do zainwestowania i zdefiniowany jest jako tereny zieleni publicznej (ZP)

Uwzględnienie uwagi wymagałoby rozwiązań projektu planu w kierunku niezgodnym z ustaleniami Studium, co naruszyłoby obowiązujące przepisy art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Istniejąca zabudowa na przedmiotowej działce utrzymana jest zapisami ustaleń projektu planu, z możliwością przebudowy i odbudowy, co umożliwia wykorzystywanie tej działki zgodnie z dotychczasowym jej użytkowaniem.

23. Uwaga Nr 24

dotyczy **działki nr 192 (obręb 90)**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **6ZP** przeznaczonym pod tereny publicznej zieleni urządzonej, w tym tworzące strukturę parku rzeczno „Wilga”

[...]*

Uwaga dotyczy:

- przeznaczenia terenu działki nr 192 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Składająca uwagę uzasadnia swój wniosek argumentami, które dotyczą:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – zgodności planu ze studium – składająca uwagę przytacza rozstrzygnięcia Sądów Administracyjnych, w których zawarte są stwierdzenia sądów w tych kwestiach,
2. Warunków mieszkaniowych składającej uwagę i jej rodziny oraz opisu położenia i istniejących uwarunkowań dla działek będących przedmiotem uwagi

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Utrzymuje się ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu obejmującego działkę nr 192 jako terenu publicznej zieleni urządzonej, w tym tworzące strukturę parku rzeczno „Wilga”.

Wg ustaleń „Studium” teren ten położony jest poza określonymi w tym dokumencie granicami terenów przeznaczonych do zainwestowania i zdefiniowany jest jako tereny zieleni publicznej (ZP)

Uwzględnienie uwagi wymagałoby rozwiązań projektu planu w kierunku niezgodnym z ustaleniami Studium, co naruszyłoby obowiązujące przepisy art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Istniejąca zabudowa na przedmiotowej działce utrzymana jest zapisami ustaleń projektu planu, z możliwością przebudowy i odbudowy, co umożliwi wykorzystywanie tej działki zgodnie z dotychczasowym jej użytkowaniem.

24. Uwaga Nr 26

dotyczy **działki 430 (obręb 88)**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **6LU/ZP** przeznaczonym pod tereny lecznictwa uzdrowiskowego, w tym parku zdrojowego

[...]*

Uwaga dotyczy:

- zmiany przeznaczenia w projekcie planu działki nr 430 na usługową z możliwością realizacji obiektów rehabilitacyjnych, obiektów do prowadzenia hipnoterapii, kolonii leczniczo – rehabilitacyjnych i innych związanych z LU

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Utrzymuje się ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu obejmującego działkę nr 430 obr. 88 jako terenu lecznictwa uzdrowiskowego, w tym parku zdrojowego.

Działka ta położona jest w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej. Strefa „A”, rozumiana zgodnie z art. 38 ust. 1 pkt 1 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, stanowi obszar na którym powinny być przede wszystkim zlokalizowane lub planowane obiekty służące lecznictwu uzdrowiskowemu lub obsłudze pacjenta.

Ustalenia projektu planu w strefie „A”, gdzie ma być realizowane lecznictwo uzdrowiskowe, a wskaźnik powierzchni terenów zielonych musi wynosić nie mniej niż 75% powierzchni strefy, nie mogą być sprzeczne z wymaganiami ustawowymi, wobec czego przyjęto w nim rozwiązania i zapisy, w tym wskaźniki, które zapewniają utrzymanie wymaganych ustawowo warunków w tej strefie w szczególności wymaganego procentowego udziału powierzchni terenów zielonych w całej powierzchni tej strefy, gwarantując tym samym możliwość utrzymania statusu uzdrowiska.

Właśnie ze względu na fakt, że obecny procent terenów zielonych w całej powierzchni strefy „A” (wyliczony na podstawie danych operatu uzdrowiskowego, z uwzględnieniem strat w zieleni związanych z wydanymi decyzjami administracyjnymi) wynosi prawie tyle co procent wymagany ustawowo, w ustaleniach projektu planu zahamowano dalszy rozwój zainwestowania w tej strefie wprowadzając, między innymi, w terenach lecznictwa uzdrowiskowego i w terenach zabudowy usługowej w strefie ochronnej „A” (wyznaczonych z zasadzie tylko dla istniejącej zabudowy usługowej) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz zakaz lokalizacji urządzeń terenowych pomniejszających istniejącą powierzchnię terenów zieleni.

W tej sytuacji przeznaczenie działki nr 430 pod zabudowę usługową, nie umożliwi realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego na tej działce, bowiem w wyznaczonych terenach zabudowy usługowej w strefie ochronnej „A” Uzdrowiska Swoszowice, oznaczonych symbolem literowym U(A) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych z w/w względów dotyczących zieleni.

Planowane przedsięwzięcie w części dotyczącej terenowych urządzeń rehabilitacyjnych na działce nr 430 obr. 88 zgodne jest w zakresie funkcji z przeznaczeniem ustalonym w projekcie planu dla terenu obejmującego w/w działkę, oznaczonego symbolem 6LU/ZP. Jednak i w tym terenie z w/w względów dotyczących zieleni wprowadzony jest zakaz lokalizacji nowej zabudowy, co uniemożliwia pełną realizację planowanego przedsięwzięcia.

W obecnym stanie prawnym, wobec braku rezerw powierzchni terenów zielonych w strefie ochronnej „A” Uzdrowiska Swoszowice, nie można inaczej sformułować ustaleń projektu planu dla terenu obejmującego działkę nr 430 obr. 88, gdyż dopuszczenie zabudowy na w/w działce mogłoby naruszyć przepis zawarty w końcowej części art. 38 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

25. Uwaga Nr 27

dotyczy **działki 619/5 (obręb 90)**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **11MN** przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

[...]*

Uwaga dotyczy:

- zmiany powierzchni zabudowy dla działki nr 619/5 (o powierzchni 5 arów) z 15% na 20%, tak aby powierzchnia zabudowy na działce wyniosła 100 m².

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Utrzymuje się ustalone w projekcie planu dla terenów oznaczonych symbolem MN, położonych w strefie ochronnej „B” Uzdrowiska Swoszowice, w tym dla terenu obejmującego działkę nr 619/5 obr. 90, wskaźniki urbanistyczne, w tym ustaloną minimalną wielkość wskaźnika powierzchni terenów zieleni, jako właściwe z punktu widzenia kształtowania wymaganych ustawowo warunków środowiskowych w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej, w szczególności wymaganego procentowego udziału terenów zielonych w całej powierzchni tej strefy.

Odnosnie procentowego udziału terenów zielonych (terenów biologicznie czynnych) w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej, który wg wymagań ustawowych powinien wynosić minimum 55% powierzchni tej strefy, obecny udział tych terenów, wg Operatu Uzdrowiska Swoszowice, wynosi 57,7%. Istnieje zatem niewielka rezerwa powierzchni terenów zielonych w strefie „B”, wynosząca 2,7% powierzchni strefy, co stanowi około 2,6 ha. Ta wielkość rezerwy terenów zielonych nie jest korzystna w stosunku do możliwych przekształceń w strefie „B” związanych z przewidywanym rozwojem zainwestowania mieszkaniowego kosztem terenów biologicznie czynnych.

Szacuje się, że w obrębie terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, powierzchnia wolnych, niezabudowanych dotychczas działek w strefie „B”, bilansowanych w związku z Operatem Uzdrowiskowym Swoszowice jako tereny biologicznie czynne, wynosi około 20 ha, z czego około 8,0 ha na obszarze „Swoszowice – Uzdrowisko” i 12,0 ha na obszarze „Swoszowice – Południe”.

Jeśli w ustaleniach projektu planu przyjęto dla tych terenów wskaźnik procentowego udziału (zachowania) terenów biologicznie czynnych na poziomie stosowanym dotychczas w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy (nawiązującym do wskaźnika wymaganego ustawowo w powierzchni całej strefy „B”), tj. 55%, wielkość powierzchni jaka mogłaby być wyłączona z obecnej powierzchni terenów biologicznie czynnych wyniosłaby około 9,0 ha. Ta wielkość zdecydowanie przekracza istniejącą rezerwę terenów zielonych w strefie „B” wynoszącą 2,6 ha.

W tej sytuacji, przeciwdziałając zagrożeniu znacznej utraty terenów biologicznie czynnych w strefie „B” i naruszeniu wymagań ustawowych w tym względzie, w zapisach projektu planu ustalono bardzo wysoki wskaźnik procentowego udziału terenów biologicznie czynnych w terenach przeznaczonych pod zabudowę w strefie „B”, wynoszący 75% powierzchni działki budowlanej. Jednocześnie ustalono bardzo niski wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy na działce budowlanej, wynoszący 0,15.

Nawet przy tak wysoko ustalonej w projekcie planu wymaganej, minimalnej wielkości powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej, należy się liczyć z możliwością utraty około 5,0

ha powierzchni terenów biologicznie czynnych w strefie „B”, co też stanowi przekroczenie, niemal dwukrotne, w stosunku do istniejącej rezerwy powierzchni terenów biologicznie czynnych w tej strefie. Należałoby również wziąć pod uwagę, czego nie wylicza się już w niniejszym uzasadnieniu, że na kształt bilansu powierzchni terenów biologicznie czynnych w strefie „B” mają również wydane decyzje administracyjne, które uszczupliły już wyliczoną na 2,6 ha rezerwę tych terenów. Ustalenie jednak bardziej rygorystycznych wskaźników urbanistycznych ograniczyłoby możliwości racjonalnego wykorzystania działek budowlanych.

Przyjęcie takich wskaźników urbanistycznych w strefie „B”, stanowi szansę zachowania właściwych, zgodnych lub zbliżonych do wymaganych ustawowo, warunków środowiskowych w tej strefie ochrony uzdrowiskowej i co za tym idzie utrzymanie statusu uzdrowiska.

26. Uwaga Nr 28

dotyczy **działki 243/3 (obręb 90)**, która w projekcie planu znajduje się w następujących terenach:

- oznaczonym symbolem **13MN** przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- oznaczonym symbolem **17ZP** przeznaczonym pod tereny publicznej zieleni urządzonej, w tym tworzące strukturę parku rzeczno „Wilga”
- oznaczonym symbolem **2KDD** przeznaczonym pod tereny ulic dojazdowych (klasy D)

Activ Investment Sp. z o.o.

Uwaga dotyczy:

- zmiany przeznaczenia działki nr 243/3 z możliwością zabudowy wielorodzinnej na tej działce, jako kontynuacji zabudowy na działkach sąsiadujących od północy tj. 627/5, 627/2, 627/1

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z §3 ust. 2 pkt 3 lit b Statutu Osiedla Uzdrowisko Swoszowice na terenie Osiedla Uzdrowisko Swoszowice zakazuje się lokalizacji budownictwa wielorodzinnego.

27. Uwaga Nr 29

dotyczy **działki 244 (obręb 90)**, która w projekcie planu znajduje się w następujących terenach:

- oznaczonym symbolem **1U** przeznaczonym pod tereny zabudowy usługowej
- oznaczonym symbolem **15ZP, 16ZP** przeznaczonym pod tereny publicznej zieleni urządzonej, w tym tworzące strukturę parku rzeczno „Wilga”
- oznaczonym symbolem **2KS** przeznaczonym pod tereny wydzielonych parkingów
- oznaczonym symbolem **2KDL** przeznaczonym pod teren ulic lokalnych (klasy L)
- oznaczonym symbolem **2KDD** przeznaczonym pod tereny ulic dojazdowych (klasy D)
- oznaczonym symbolem **8KDX** przeznaczonym pod tereny wydzielonych ciągów pieszo – jezdnych

Activ Investment Sp. z o.o.

Uwaga dotyczy:

- zmiany przeznaczenia działki nr 244 z możliwością zabudowy jednorodzinnej na tej działce, jako kontynuacji charakteru zabudowy na działkach sąsiadujących od strony wschodniej, położonych przy ul. Niedźwiedziny.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Utrzymuje się ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenów wyznaczonych na działce nr 244 obr. 90. Teren wyznaczony w projekcie planu pod symbolem 2KDL, na odcinku przebiegającym przez przedmiotową działkę, przeznaczony jest na realizację drogi lokalnej stanowiącej przedłużenie

ul. Borowinowej w kierunku wschodnim do ul. Myślenickiej. Planowane przedsięwzięcie polegające na modernizacji ul. Borowinowej do parametrów klasy L i przedłużenie jej w tej klasie do ul. Myślenickiej, ma na celu realizację lokalnej ulicy łączącej ul. Kąpielową z ul. Myślenicką po północnej stronie Osiedla Uzdrawisko Swoszowice. Planowany , z naruszeniem przedmiotowej działki, ciąg komunikacyjny umożliwi ograniczenie ruchu samochodowego na odcinku ul. Kąpielowej przebiegającym przez centrum Uzdrawiska, co jest niezbędne dla poprawy warunków środowiskowych przestrzeni spełniającej funkcję lecznictwa uzdrowiskowego. Realizacja ulicy lokalnej 2KDL, w tym jej odcinka przebiegającego przez działkę nr 244 obr. 90, jest niezbędnym celem publicznym, w rozumieniu art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zaplanowanym w ramach modernizacji i rozbudowy systemu komunikacji, zgodnie z wymaganiami art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wyznaczonym w projekcie planu w związku z art. 35 ust. 2 ustawy o drogach publicznych.

Ustalony w projekcie planu przebieg ulicy 2KDL na działce nr 244 obr. 90 nie ma alternatywy, bowiem zaczyna się w miejscu najdogodniejszego włączenia do ul. Borowinowej i zmierza najkrótszą drogą do ul. Myślenickiej.

Konsekwencją ustalonego przebiegu ulicy 2KDL przez działkę nr 244 obr. 90 są ustalone funkcje pozostałych części tej działki, rozdzielonych w/w ulicą.

Funkcje te wynikają przede wszystkim z wymagań przestrzennych i programowych, a także z uwarunkowań istniejącego zainwestowania i zagospodarowania terenu.

28. Uwaga Nr 30

dotyczy **działki 219 (obręb 90)**, która w projekcie planu znajduje się w następujących terenach:

- oznaczonym symbolem **13MN**, przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- oznaczonym symbolem **17ZP** przeznaczonym pod tereny publicznej zieleni urządzonej

[...]*

[...]*

[...]*

[...]*

Uwaga dotyczy:

1. Sprzeciwu na przeprowadzenie przez teren działki nr 219 pasa zieleni i ścieżki rowerowo – pieszej oraz wniosku, aby działka nr 219 była przeznaczona pod zabudowę domków jednorodzinnych,
2. Potwierdzenia na piśmie słów, które składający uwagę usłyszeli w Biurze planowania Przestrzennego, iż stanowisko archeologiczne nr 61 na działce nr 219, o którym nikt wcześniej nie słyszał, nie będzie kolidować z planami zabudowy jednorodzinnej na tej działce.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie pkt 2.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona w zakresie pkt 2.

Wyjaśnienie:

Ad 2 – w zakresie stanowisk archeologicznych sprawę regulują przepisy odrębne, a potwierdzenie pisemne, o którym mowa w uwadze, nie wchodzi w zakres przedmiotu rozpatrzenia uwag do planu.

29. Uwaga Nr 31

dotyczy **działki 211/2 (obręb 88)**, która w projekcie planu znajduje się w następujących terenach:

- oznaczonym symbolem **9ZP, 11ZP** przeznaczonym pod tereny publicznej zieleni urządzonej, w tym tworzące strukturę parku rzeczno „Wilga”
- oznaczonym symbolem **1KDXr** przeznaczonym pod teren wydzielonego ciągu pieszo – jezdno obsługującego obszar rekreacyjny parku rzeczno „Wilga”
- oznaczonym symbolem **2WS** przeznaczonym pod tereny wód powierzchniowych śródlądowych

[...]*

Uwaga dotyczy:

1. Uznania w projekcie planu działki nr 211/2 za działkę budowlaną,
2. Dokonania korekty przebiegu linii rozgraniczającej tereny zielone od terenów budowlanych ta, aby działka nr 211/2 znalazła się poza obszarem terenów zielonych.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Utrzymuje się ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenów obejmujących działkę nr 211/2 obr. 88 jako terenów publicznej zieleni urządzonej z wydzielonym ciągiem pieszo – jezdny.

Tereny te, oznaczone symbolami 9ZP, 11ZP i 1KDXr, spełniają kluczową rolę w zachowaniu powiązań przestrzennych, funkcjonalnych i ekologicznych pomiędzy terenami pełniącymi funkcję lecznictwa uzdrowskiego a terenami planowanego parku rzeczno „Wilgi” i stanowią one w ciasnym pierścieniu terenów zabudowy jednorodzinnej otaczającej przestrzeń uzdrowiska jedyną lukę terenów jeszcze nie zabudowanych umożliwiającą utrzymanie w/w powiązań.

Przeznaczenie terenów obejmujących działkę nr 211/2 obr. 88 pod publiczną zielenią urządzonej z wydzielonym ciągiem pieszo – jezdny, poszerza publiczną przestrzeń planowanych terenów parkowych i sportowo – rekreacyjnych nad rzeką Wilgą.

Przeznaczenie to, uzasadnione merytorycznie ważnymi w/w względami przestrzennymi, zgodne jest również z ustaleniami „Studium”.

Uwzględnienie uwagi wymagałoby rozwiązania projektu planu w kierunku niezgodnym z ustaleniami Studium, co naruszyłoby obowiązujące przepisy art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wg Studium działka nr 215 obr. 88 położona jest poza granicami terenów przeznaczonych do zainwestowania i mieści się w obszarze zaliczonym do kategorii terenów zieleni.

30. Uwaga Nr 32

dotyczy **działki 191 (obręb 90)**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **6ZP** przeznaczonym pod tereny publicznej zieleni urządzonej, w tym tworzące strukturę parku rzeczno „Wilga”

[...]*

Uwaga dotyczy:

- przeznaczenia działki nr 191, zlokalizowanej przy ul Kąpielowej 47, na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Składająca uwagę stwierdza, że część tej działki jest działką budowlaną, posiada budynek mieszkalny i budynek gospodarczy a pozostała część to podwórko i ogródek, działka jest uzbrojona i w związku z tym domaga się przeznaczenia w całości na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Utrzymuje się ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu obejmującego działkę nr 191 jako terenu publicznej zieleni urządzonej, w tym tworzące strukturę parku rzeczno „Wilga”.

Wg ustaleń „Studium” teren ten położony jest poza określonymi w tym dokumencie granicami terenów przeznaczonych do zainwestowania i zdefiniowany jest jako tereny zieleni publicznej (ZP)

Uwzględnienie uwagi wymagałoby rozwiązania projektu planu w kierunku niezgodnym z ustaleniami Studium, co naruszyłoby obowiązujące przepisy art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Istniejąca zabudowa na przedmiotowej działce utrzymana jest zapisami ustaleń projektu planu, z możliwością przebudowy i odbudowy, co umożliwia wykorzystywanie tej działki zgodnie z dotychczasowym jej użytkowaniem.

31. Uwaga Nr 33

dotyczy działki 589/1 (obręb 90), która w projekcie planu znajduje się w następujących terenach:

- oznaczonym symbolem **1LU** przeznaczonym pod tereny lecznictwa uzdrowskiego
- oznaczonym symbolem **1KDL, 2KDL** przeznaczonym pod teren ulic lokalnych (klasy L)

Largos Invest Sp. z o.o

Uwaga dotyczy:

1. Uwzględnienia w ustaleniach dotyczących przeznaczenia terenu obejmującego działkę nr 589/1 poprzez określenie go jako teren zabudowy usługowej w strefie ochronnej „A” Uzdrowiska Swoszowice z oznaczeniem go na rysunku planu symbolem 5U(A),
2. Uwzględnienia następujących cech zabudowy dla wskazanego terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy na działce budowlanej, rozumiany zgodnie z § 3 pkt. 11 uchwały, nie może przekroczyć wartości 0,50,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynna na działce budowlanej, rozumiana wg przepisów prawa budowlanego, musi stanowić minimum 20% powierzchni działki,
 - c) wysokość budynków, mierzona od powierzchni terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do poziomu kalenicy lub najwyższego położonego zbiegu połaci dachowych, nie może być większa niż 15 m,
 - d) nachylenie połaci dachowych w stosunku do płaszczyzny poziomej powinno wynosić nie mniej niż 15° i nie więcej niż 45°,
 - e) ustalenie minimalnych wskaźników w zakresie miejsc postojowych:
 - 1 miejsce postojowe na 8 zatrudnionych w usługach,
 - 1 miejsce postojowe na 5 pokoi w pensjonacie.
3. Ze względów redakcyjnych, biorąc pod uwagę odrębność zaproponowanej regulacji stosunku do regulacji przewidzianych dla terenu zabudowy usługowej w strefie ochronnej „A” Uzdrowiska Swoszowice oznaczonych symbolami 1U(A) do 4U(A), które zawarte zostały w § 14 projektu uchwały konieczne będzie wyodrębnienie regulacji dla obszaru 5U(A) w odrębnej jednostce redakcyjnej, np. poprzez dodanie § 14a.

W dalszej części zostały wyrażone następujące uwagi ogólne:

- dla przedmiotowego terenu – decyzje te są ostateczne i stanowią podstawę do prowadzenia robót budowlanych a ustalenia w projekcie planu są z nimi rozbieżne.
- inwestycja na tym terenie została już częściowo zrealizowana, nie jest zasadne ustalanie parametrów zabudowy niezgodnych ze stanem faktycznym oraz decyzjami organu administracji architektoniczno – budowlanej. Dlatego uwzględnienie uwagi stanowić będzie prawidłową realizację art. 1 ust. 2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- składający uwagę stwierdza, że zaproponowane w uwadze rozwiązania zgodne są z ustaleniami wynikającymi z uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie nadania statutu Osiedla Uzdrowisko Swoszowice i ustawy o leczeniu uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach uzdrowskowych oraz o gminach uzdrowskowych – w strefie „A” dozwolone jest lokalizowanie zakładów i urządzeń lecznictwa uzdrowskiego, a także innych obiektów służących lecznictwu uzdrowskiemu lub obsłudze pacjenta lub turysty, w szczególności pensjonaty, restauracje lub kawiarnie – realizowany obiekt jest właśnie obiektem pensjonatowym,
- w ocenie składającego uwagę istotne znaczenie dla zasadności jego wniosku, odnośnie działki nr 589/1, jest fakt, że w projekcie planu obszar oznaczony jako 1LU znajduje się pomiędzy obszarami, których podstawowe przeznaczenie to prowadzenie usług (tereny usług sportu 2US i tereny zabudowy usługowej 3U(A)). W świetle tego należy uznać, że przeznaczenie w projekcie planu działki nr 589/1 (wraz z działką nr 589/2) stanowi niczym nie uzasadnione odstępstwo od koncepcji usługowej zabudowy terenów położonych na północ od ul. Kąpielowej. Spowoduje to w istocie zaburzenie ładu przestrzennego najbliższej okolicy, zgodnie z którym ulica Borowinowa stanowiłaby pewną oś dzielącą tereny usługowe na tereny sportu oraz tereny zabudowy usługowej (związanej głównie z lecznictwem uzdrowskim oraz usług związanych z lecznictwem).

**Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie pkt 1, 2a, 2b, 2c, 2d i 3.
Uwaga pozostaje nieuwzględniona w zakresie pkt 1, 2a, 2b, 2c, 2d i 3.**

Wyjaśnienie:

Ad 1 – utrzymuje się ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu obejmującego działkę nr 589/1 obr. 90 jako zgodne, a w treści zapisu ustaleń tego projektu niemal dosłowne, z przeznaczeniem jakie określone jest przepisami odrębnymi dla terenów położonych w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej.

Działka nr 589/1 położona jest w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej. Wg ustaleń projektu planu, których zapis dotyczący przeznaczenia brzmi: „teren przeznaczony dla obiektów służących lecznictwu uzdrowiskowemu lub obsłudze pacjenta i turysty”, działka ta przeznaczona jest również pod zabudowę usługową, lecz z zakresu usług dopuszczonych przepisami odrębnymi.

Regulacja zastosowana w przedmiotowej sprawie zapisami projektu planu lepiej odpowiada wymaganiom ustawowym (Art. 38 pkt. 1 ust. 1 Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych) niż proponowana w uwadze korekta zapisu ustaleń. Symbol U(A) dla terenów zabudowy usługowej w strefie ochronnej „A” Uzdrowiska Swoszowice, zastosowano w projekcie planu wyłącznie dla istniejących obiektów usługowych w tej strefie

Ad 2a i 2b – utrzymuje się ustalone w projekcie planu wskaźniki urbanistyczne, jako właściwe z punktu widzenia kształtowania wymaganych ustawowo warunków środowiskowych w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, w szczególności wymaganego procentowego udziału terenów zielonych w całej powierzchni tej strefy.

Art. 38 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych definiuje strefę „A” jako „obejmującą obszar, na którym są zlokalizowane lub planowane zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, a także inne obiekty służące lecznictwu uzdrowiskowemu albo obsłudze pacjenta lub turysty, w szczególności: pensjonaty, restauracje i kawiarnie, dla której procentowy udział terenów zielonych wynosi nie mniej niż 75%”.

Ustalenia projektu planu w strefie „A”, gdzie ma być realizowane lecznictwo uzdrowiskowe, a wskaźnik powierzchni terenów zielonych musi wynosić nie mniej niż 75% powierzchni strefy, nie mogą być sprzeczne z wymaganiami ustawowymi, wobec czego przyjęto w nim rozwiązania i zapisy, w tym wskaźniki, które zapewniają utrzymanie wymaganych ustawowo warunków w tej strefie w szczególności wymaganego procentowego udziału powierzchni terenów zielonych w całej powierzchni tej strefy, gwarantując tym samym możliwość utrzymania statusu uzdrowiska.

Odnosnie procentowego udziału terenów zielonych (terenów zieleni) w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, obecny udział tych terenów, wg Operatu Uzdrowiska Swoszowice, wynosi 75,7%. Istnieje zatem znikoma rezerwa powierzchni terenów zielonych w strefie „A”, wynosząca 0,7% powierzchni strefy, co stanowi około 3800 m².

Trzeba się liczyć z faktem, że rezerwa ta niemal w całości może zostać wykorzystana w związku z wydanymi w międzyczasie decyzjami administracyjnymi WZ i pozwolenia na budowę. Łączna powierzchnia terenów, dla których zostały wydane takie decyzje w strefie „A” wynosi około 1,5 ha. Wg warunków określonych w tych decyzjach 75% powierzchni działek budowlanych musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna, zatem 25% w/w łącznej powierzchni terenów objętych decyzjami administracyjnymi, tj. 3750 m², może zostać wykorzystana.

Należy również brać pod uwagę okoliczność, że pozostała część w/w rezerwy może być przeznaczona na potrzeby związane z zabudową mieszkaniową w strefie „A”.

W tej sytuacji uwzględnienie uwagi, której konsekwencją byłoby zmniejszenie terenów zieleni w strefie „A”, groziłoby naruszeniem Art. 38 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

Ad 2c i 2d – utrzymuje się ustalone w projekcie planu parametry dotyczące wysokości budynków oraz geometrii dachów, przyjęte jako powszechnie obowiązujący przepis na całym obszarze Osiedla Uzdrowisko Swoszowice, właśnie ze względu na realizację art. 1 ust. 2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. utrzymanie ładunku przestrzennego w obrębie całego uzdrowiska.

Ad 3 – w związku z nie uwzględnieniem uwagi w zakresie pkt 1, uwaga w zakresie pkt 3 staje się bezprzedmiotowa.

Odnosnie uwag ogólnych:

- plan miejscowy, sporządzany na podstawie innych przepisów niż wydawane były decyzje administracyjne, nawet jeśli jego ustalenia odbiegają od warunków określonych w tych decyzjach, nie zmienia warunków dla wydanych już decyzji o pozwoleniu na budowę. Realizowana inwestycja na działce nr 589/1 obr. 90 będzie funkcjonowała w przestrzeni na podstawie innych przepisów niż przepisy planu miejscowego,
- celem planu miejscowego jest między innymi, regulacja zagadnień ładu przestrzennego przede wszystkim w obrębie terenu lub zespołu terenów określonego przeznaczenia lub całych obszarów planistycznych a nie w obrębie jednej działki budowlanej i wg tego kryterium formułowane są ustalenia projektu planu,
- ustalenia projektu planu również są zgodne ze statutem Osiedla Uzdrawisko Swoszowice oraz z ustawą o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich, w związku z wydaną decyzją o pozwoleniu na budowę i rozpoczętą inwestycją na działce nr 589/1, tereny przy skrzyżowaniu ulic Kąpielowej i Borowinowej będą miały charakter terenów usługowych.

* wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. 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