

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
DOTYCZĄCYCH PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU OPATKOWICE - WSCHÓD W KRAKOWIE**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Opatkowice-Wschód w Krakowie został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 16 maja 2005 r. do 15 czerwca 2005 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 29 czerwca 2005 r., wpłynęło 11 uwag.

Prezydent Miasta Krakowa Zarządzeniem Nr 1368/2005 z dnia 20 lipca 2005 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu i wprowadził zmiany do projektu planu wynikające ze sposobu uwzględnienia uwag.

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

1. Uwaga Nr 2

dotyczy **działek nr 266/2 i 264/2 obr. 89**, które w projekcie planu zawierają się w terenach 49ZO z podstawowym przeznaczeniem pod „naturalną” zieleń nieurządzoną.

Pani /.../*

wniosła uwagę, która zawierała:

- a) sprzeciw dla zaliczenia działek do terenów naturalnej zieleni nieurządzonej, o które już po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu wnioskowała o przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności,
- b) sprzeciw dla zmiany przeznaczenia działki nr 264/2, która w planie ogólnym była w znacznej części w terenie ZS ("Obszar Sportu" - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod urządzenia sportowe) i stwierdzenie, że zapis projektu planu w sposób zasadniczy spowoduje obniżenie wartości działek.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ad.a) Sposób przeznaczenia i zagospodarowania terenu 49ZO, na którym znajdują się działki stanowiące przedmiot wniesionej uwagi, został ustalony w projekcie planu w dostosowaniu do właściwości ekofizjograficznych tego terenu, w celu zapewnienia warunków dla utrzymania równowagi przyrodniczej w środowisku (art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska) - tereny otwarte, o wysokich walorach krajobrazowych, w znacznym stopniu stanowiące rolniczą przestrzeń produkcyjną, o dużym udziale naturalnej zieleni nieurządzonej: śródpolnej oraz towarzyszącej ciekom wodnym, w szczególności tereny szeroko rozumianej obudowy biologicznej rzeki Wilgi, w zasięgu potencjalnego zagrożenia wodami powodziowymi tej rzeki.

Wg „Studium” omawiany obszar znajduje się poza granicą terenów przeznaczonych do zabudowy, zaliczony do terenów otwartych, terenów zieleni i parków rzecznych oraz strefy kształtowania systemu przyrodniczego.

Ad.b) Wg ustaleń projektu planu, przeznaczenie terenu na którym znajdują się w/w działki odpowiada jego dotychczasowemu użytkowaniu (49ZO – teren z podstawowym

przeznaczeniem pod „naturalną” zielenie nieurządzoną a również rolniczą przestrzeń produkcyjną)

Ustalenia projektu planu nie uniemożliwiają ani nie ograniczają korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy.

Nie ma podstaw do twierdzenia, że zapis projektu planu w sposób zasadniczy obniży wartość działki, która wg poprzedniego planu była przeznaczona pod urządzenia sportowe („Obszar Sportu”- z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod urządzenia sportowe, w obrębie którego znajdowała się znaczna część działki nr 264/2), ponieważ takie przeznaczenie jak było w planie ogólnym jest w obecnym projekcie planu dopuszczone. W obrębie terenu 49ZO ustalenia projektu planu (§ 23 ust. 2) dopuszczają lokalizację urządzeń rekreacji i sportu wraz z niezbędnymi obiektami gwarantującymi funkcjonowanie tych urządzeń, w tym koniecznymi obiektami usług komercyjnych związanych z tymi urządzeniami.

2. Uwaga Nr 3 i Nr 11

dotyczy **obszaru 25U(c)** - tereny zabudowy usługowej (usług komercyjnych).

DIAMOND Spółka z o.o.

wniósł uwagę, która zawierała:

- a) stwierdzenie, że nie wzięto pod uwagę, iż znaczną część obszaru stanowią grunty komercyjne, a przyjęte rozwiązania w projekcie planu blokują wymieniony teren nie dając realnych możliwości uruchomienia go na cele inwestycyjne,
- b) prośbę o wprowadzenie zapisów umożliwiających alternatywne podłączenie terenu 25U(c) do drogi krajowej nr 7,
- c) informację, że decyzja, o której mowa w §26 ust.5 straciła ważność,
- d) wprowadzenie do projektu planu poprawki umożliwiającej podłączenie terenu 25U(c) bezpośrednio do ulicy Poronińskiej jako opcji docelowej dla inwestycji o ograniczonej uciążliwości ruchu pojazdów.
- e) zakwestionowanie niespójności zapisów w zakresie możliwości zabudowy działki w części przylegającej do ul. Zakopiańskiej halą przestrzenną (zapis § 16 ust. 4 pkt 1 lit. f w powiązaniu z § 5 ust 2 pkt 1, lit. b) i wniosek o podniesienie wysokości zabudowy na całym obszarze do 11 m, a dla hal przestrzennych do 14 m,
- f) wniosek o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ul. Zakopiańskiej o 10 m. w jej kierunku oraz zdecydowane przesunięcie w jej kierunku linii zabudowy ustalonej w południowo – zachodniej części terenu.

Prezydent Miasta Krakowa wniesioną uwagę w całości nie uwzględnił w zakresie pkt d) i e), a częściowo nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt: b), c) i f); w zakresie pkt a) uwaga została przez Prezydenta uwzględniona.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona w całości w zakresie pkt d) i e) oraz częściowo nieuwzględniona - w zakresie dotyczącym pkt: b), c) i f).

Wyjaśnienie:

Ad.b) Prezydent Miasta Krakowa - częściowo uwzględnił uwagę - skorygowany został zapis § 26 ust. 2 pkt 1 lit. b, który uzyskał brzmienie:

„b) przyłączenia do drogi krajowej nr 7 terenu usług komercyjnych oznaczonego na rysunku planu symbolem 25U(c) (w przypadku uruchamiania tego terenu na cele inwestycyjne):

- docelowo, w oparciu o kompleksowe rozwiązanie w formie węzła drogowego, dostosowanego do parametrów drogi ekspresowej,

- do czasu realizacji przebudowy drogi krajowej nr 7 do klasy drogi ekspresowej, dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi wykonanie niezbędnego zakresu przebudowy ulicy Zakopiańskiej umożliwiającego zjazd z drogi krajowej na teren usług komercyjnych 25U(c), z wykluczeniem rozwiązania kolizyjnego z ruchem kołowym wzdłuż ul. Zakopiańskiej i z wykluczeniem przyłączenia obszaru pośrednio przez ul. Poronińską.”

Ustalenia zapisu § 26 ust. 2 pkt 1 lit. b nakładają obowiązek przyłączenia terenu 25U(c) do drogi krajowej nr 7, nie przesądzają jednak samego sposobu wykonania tego przyłączenia, określają jedynie kryteria dla przyszłych rozwiązań (dostosowanie do parametrów drogi ekspresowej, rozwiązanie w formie węzła drogowego i kompleksowość warunków funkcjonowania nowego układu komunikacyjnego).

Ad.c) W wyniku rozpatrzenia przez Prezydenta Miasta Krakowa w § 26 ust. 5 dopisane zostało zdanie następującej treści:

„Do terenu oznaczonego symbolem 55KD(S) mają zastosowanie przepisy § 16, odnoszące się do terenu 25U(c)”.

Ad.d) Prezydent Miasta Krakowa w wyniku ponownego uzgodnienia z Zarządem Dróg i Komunikacji w zakresie warunków obsługi komunikacyjnej terenu 25U(c), utrzymał zapis § 16 ust. 4 pkt 2 lit. a - bez możliwości dopuszczenia przyłączenie terenu 25U(c) do ul. Poronińskiej dla inwestycji o ograniczonej uciążliwości ruchu pojazdów,

Ad.e) Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił możliwości podniesienia wysokości zabudowy na całym obszarze do 11 m, a dla hal przestrzennych do 14 m. W zakresie niespójność zapisów § 16 ust. 4 pkt 1 lit. f i § 5 ust. 2 pkt 1 lit. b, w § 16, ust. 4 pkt 1 lit. f skorygował tekst planu - po słowach:

„przy czym dla budynków kształtowanych w formie hal przestrzennych - nie więcej niż 7 m”, dopisane zostało zdanie: „z możliwością lokalnego podwyższenia części budynku przylegającej do ul. Zakopiańskiej, do wysokości nie większej niż 9 m.”.

Nie uwzględnia się podniesienia wysokości zabudowy na całym obszarze do 11 m, a dla hal przestrzennych do 14 m.

Ad.f) W wyniku rozpatrzenia, Prezydent Miasta Krakowa linie zabudowy w terenie 25U(c) uwarunkowane m.in. przepisami o drogach publicznych, a w projekcie planu w szczególności wyznaczone wg kryterium ładu przestrzennego pozostawił w ustaleniach projektu planu bez zmian, a jedynie linie zabudowy w południowo – zachodniej części terenu zostały na rysunku planu skorygowane.

3. Uwaga Nr 5

dotyczy **działki nr 80 obr. 88**, która w projekcie planu zawiera się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 6MN (zasadnicza zachodnia część działki) oraz w terenach naturalnej zieleni nieurządzonej (terenach otwartych)— 49ZO (wschodni fragment działki).

Pani /.../*

wniosła uwagę, która zawierała prośbę o poszerzenie terenu w kierunku wschodnim o jeszcze jedną działkę budowlaną pod zabudowę jednorodzinna.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Znaczna część działki, tj. 4/5 jej powierzchni, położona jest w terenie 6MN przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna, a tylko 1/5 wschodnia część tej działki nie została włączona w projekcie planu do terenów budowlanych, ponieważ leży w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych zwanego Rowem Opatkowickim, w zasięgu

zagrożenia wodami powodziowymi, w strefie wartości przyrodniczych i krajobrazowych z zielenią o funkcji obudowy biologicznej cieków wodnych (wg opracowania ekofizjograficznego, które stanowi podstawę merytoryczną rozwiązań projektu planu). W związku z koniecznością utrzymania równowagi przyrodniczej w środowisku i zgodnie z wymaganą ustawowo zasadą zrównoważonego rozwoju pozostawia się projekt planu bez zmian tj. utrzymując fragment działki nr 80 w terenie 49ZO – teren z podstawowym przeznaczeniem pod „naturalną” zielenią nieurządzoną, wyłączony z zabudowy.

4. Uwaga Nr 6

dotyczy **działki nr 266/2 i 264/2 obr. 89**, która w projekcie planu zawiera się w 49ZO.

Rada i Zarząd Dzielnicy X

wniosła uwagę, która zawierała prośbę o uwzględnienie uwagi skierowanej pisemnie do Rady Dzielnicy X przez Panią Magdalenę Kukłę (uwaga Nr 2).

Uwaga nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Krakowa.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Pani Magdalena Kukła złożyła osobiście uwagę tej samej treści. Wyjaśnienie dotyczące nieuwzględnienia uwagi zostało zawarte w pkt 1. - uwaga Nr 2.

5. Uwaga Nr 7

dotyczy **działek nr 123/1, 128/8, 128/9, 128/10, 128/11, 129/9, 131/8, 131/9, 465, 463, 464, 466, 467; obr. 89**, które w projekcie planu zawierają się w terenach zabudowy usługowej - usługi komercyjne - 28U(c) oraz w terenach naturalnej zieleni nieurządzonej (terenach otwartych) - 47ZO.

Viamot Ltd. Sp. z o.o.

wniósł uwagę, która zawierała:

- a) sprzeciw dla nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w rejonie ul. Opatkowskiej i ul. Zakopiańskiej oraz w rejonie rowu melioracyjnego, której przebieg ogranicza możliwości zabudowy terenu zwłaszcza północno-zachodniego rejonu obszaru 28U(c), który jest najbardziej atrakcyjny pod względem lokalizacji inwestycji,
- b) sprzeciw dla zapisów planu dotyczących zakresu przebiegu linii rozgraniczających teren 28U(c) od ul. Opatkowskiej,
- c) sprzeciw dla zapisów planu dotyczących przydzielenia działki nr 467 do terenu 47ZO.

Uwaga została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Krakowa tylko w zakresie dotyczącym pkt b), a uwzględniona częściowo w zakresie pkt a), natomiast w całości nieuwzględniona w zakresie pkt c).

Rada Miasta Krakowa uwzględniła wniesioną uwagę w zakresie pkt a).

Uwaga pozostaje nieuwzględniona w całości w części c)."

Wyjaśnienie:

Ad.b) W wyniku rozpatrzenia, Prezydent Miasta Krakowa skorygowany został Rysunek planu w zakresie linii rozgraniczającej teren 28U(c) od ul. Opatkowskiej.

Ad.c) Zachowując zgodność ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa” oraz respektując zasady zrównoważonego rozwoju, w szczególności dotyczące zapewnienia warunków utrzymania równowagi przyrodniczej oraz odpowiednich proporcji pomiędzy przyrodniczą a gospodarczą funkcją terenów na

obszarze objętym planem, Prezydent utrzymał podstawowe przeznaczenie terenu 47ZO ustalone w projekcie planu (m.in. na podstawie opracowania ekofizjograficznego).
Nie uwzględnia się zakresu pkt c).

6. Uwaga Nr 8

dotyczy **działek nr 128/5 i 129/15, obr. 89**, które w projekcie planu zawierają się w terenach zabudowy usługowej (usług komercyjnych) – 28U(c).

Państwo /.../*

wnieśli uwagę, która zawierała:

- a) sprzeciw dla nieprzekraczalnej linii zabudowy w obszarze 28U(c), która uniemożliwia zabudowę ponad połowy powierzchni działki nr 128/5,
- b) sprzeciw dla linii rozgraniczającej teren 28U(c) od ulicy Opatkowskiej, która część działki nr 128/5 przeznacza na jej poszerzenie,
- c) sprzeciw dla zapisów planu dotyczących ograniczeń dla gospodarczego wykorzystania działek, co spowoduje spadek wartości nieruchomości, stawka procentowa określona w § 32 powinna wynosić 0%.

Uwaga została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Krakowa tylko w zakresie dotyczącym pkt b), a uwzględniona częściowo w zakresie pkt a), natomiast w całości nieuwzględniona w zakresie pkt c).

Rada Miasta Krakowa uwzględnia wniesioną uwagę w zakresie pkt a).

Uwaga pozostaje nieuwzględniona w całości w części c).

Wyjaśnienie:

Ad.b) W wyniku rozpatrzenia, Prezydent Miasta Krakowa skorygowany został Rysunek planu w zakresie linii rozgraniczającej teren 28U(c) od ul. Opatkowskiej.

Ad.c) Nie zmienia się stawki procentowej określonej w § 32. Obawy wnoszącego uwagę nie były w pełni uzasadnione, bowiem jeżeli wartość nieruchomości nie wzrośnie, to ustalona stawka nie będzie miała zastosowania.

7. Uwaga Nr 9

dotyczy **działek nr 188/2, 188/1, 187, 186, 185, 184, 183; obr. 89**, które w projekcie planu zawierają się w terenach naturalnej zieleni nieurządzonej (terenach otwartych) – 47ZO.

Pan /.../*

wniósł uwagę, która zawierała prośbę o zmianę zapisów w planie dotyczących terenu 47ZO i umożliwienie realizacji usług komercyjnych, planowana jest budowa parkingu i pawilonu handlowego z przekryciem cieką wodną (aktualnie toczy się postępowanie o wydanie WZ – uzyskano uzgodnienia) Teren został własnym kosztem uzbrojony w system kanalizacyjny i energię elektryczną (na działkach nr 188/1, 187, 186, 185) co dodatkowo zwiększa możliwości inwestycyjne. Proponowany pas zieleni towarzyszącej ciekowi wodnemu uniemożliwia komercyjne zainwestowanie i nie znajduje uzasadnienia po drugiej stronie ul. Zakopiańskiej.

Uwaga nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Krakowa.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Zachowując zgodność ze „Studium” oraz respektując zasady zrównoważonego rozwoju, w szczególności dotyczące zapewnienia warunków utrzymania równowagi przyrodniczej oraz odpowiednich proporcji pomiędzy przyrodniczą a gospodarczą funkcją terenów na obszarze objętym planem, utrzymuje się podstawowe przeznaczenie terenu 47ZO, ustalone

w projekcie planu., w skład którego to terenu wchodzi działki objęte niniejszą uwagą. Teren ten pomimo postępującej jego degradacji przestrzennej i przyrodniczej od strony zachodniej, nadal jeszcze tworzy, wraz z terenami 48ZO, 51WS i 49ZO, czytelną, zarówno w planie jak i w rzeczywistości, strukturę terenów otwartych związaną z tzw. Rowem Opatkowickim, o zróżnicowanej, pod względem wartości, funkcji przyrodniczej.

8. Uwaga Nr 10

dotyczy **działek nr 109 i 163 obr. 89**, które w projekcie planu zawierają się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 10MN (działka nr 109) oraz w terenach naturalnej zieleni nieurządzonej (terenach otwartych) – 48ZO.

Państwo /.../*

wnieśli uwagę, która zawierała:

- a) prośbę o przekwalifikowanie działki nr 163 na działkę budowlaną,
- b) sprzeciw dla zapisów planu dotyczących drogi dojazdowej do działek zakwalifikowanych pod budownictwo wielorodzinne, która ma przebiegać wzdłuż działki 109.

Uwaga nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Krakowa.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ad.a) Ustalone przeznaczenie tego terenu odpowiada jego właściwościom ekofizjograficznym, określonym w opracowaniu ekofizjograficznym, które stanowi podstawę rozwiązań projektu planu w aspekcie spełnienia wymagań zrównoważonego rozwoju, w szczególności zapewnienia warunków utrzymania równowagi przyrodniczej oraz zachowania odpowiednich proporcji pomiędzy przyrodniczymi a gospodarczymi funkcjami na obszarze objętym planem. Przeznaczenie to jest również zgodne z dyspozycjami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa”, wg którego działka nr 163 wchodzi w skład systemu terenów otwartych, kształtowanych wzdłuż tzw. Rowu Opatkowickiego.

Ustalone przeznaczenie odpowiada faktycznemu stanowi zagospodarowania działki – podmokły nieużytek z dużym udziałem zieleni naturalnej, w tym wysokiej.

Również w poprzednim planie miejscowym przedmiotowa działka nie była przeznaczona pod zabudowę, mieszcząca się w „Obszarze Rolnym” (RP 93), bez prawa zabudowy.

Ad.b) Droga oznaczona na rysunku planu symbolem 64KD(D), przewidywana wzdłuż działki nr 109, nie jest drogą dojazdową do działek budownictwa wielorodzinnego, ani w żadnym wypadku do firmy Viamot, lecz drogą do działek budownictwa jednorodzinnych położonych w południowej części terenu 9MN.

Dojazd do działek budownictwa wielorodzinnego zapewnia projektowana droga dojazdowa oznaczona symbolem 66KD(D) i droga istniejąca 67KD(D). Wprawdzie droga 64KD(D) połączona jest z drogą 66KD(D) krótkim odcinkiem drogi 65KD(D), lecz jest to połączenie drugorzędne, o charakterze uzupełniającym.

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