

**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 Magdalena Kukła**

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 przyłączenia 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 Urszula Bobek**

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

**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 jednorodziną, 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 Tadeusz i Maria Strączek**

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 Opatkowickiej, 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. Opatkowickiej.

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 Arkadiusz Urban**

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 Wincenty i Elżbieta Badura**

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, mieszcząc 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.