

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
DOTYCZĄCYCH PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBSZARU „WADOWICKA-TISCHNERA”,
W TYM UWAG ZGŁOSZONYCH W POSTĘPOWANIU W SPRAWIE OCENY
ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU PLANU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wadowicka-Tischnera” został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 30 marca do 28 kwietnia 2010 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 12 maja 2010 r., wpłynęło 9 uwag.

Prezydent Miasta Krakowa Zarządzeniem Nr 1236/2010 z dnia 28 maja 2010 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu i wprowadził zmiany do projektu planu wynikające z uwzględnienia w całości lub w części uwag.

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

Zakres przytoczonej treści uwag dotyczy tylko części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Krakowa.

Ilekróć w niniejszym Rozstrzygnięciu mowa o:

- „projekcie planu”, należy przez to rozumieć projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wadowicka-Tischnera”.
- „Ustawie”, należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.).
- „Studium”, należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.

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

1. Uwaga Nr 1

dotyczy działki nr 183/10 obr. 30 Podgórze, która w projekcie planu znajduje się w następujących terenach:

- oznaczonym symbolem U.5 - przeznaczonym pod Tereny Zabudowy Usługowej,
- oznaczonym symbolem KD/D - przeznaczonym pod Tereny Komunikacji.

Pan Adam Pochopień

Wniósł uwagę, która dotyczyła przeznaczenia terenu U.5 na teren mieszkaniowo-usługowy.

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

Wyjaśnienie:

Zmiana przeznaczenia działki na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie mogła zostać uwzględniona, gdyż nie jest wskazane wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych w sąsiedztwie węzłów komunikacyjnych, z uwagi na negatywne oddziaływanie środowiskowe (generowany hałas i zanieczyszczenia komunikacyjne).

2. Uwaga Nr 2

dotyczy **działki nr 50/2 obręb 30 Podgórze**, która w projekcie planu znajduje się w następujących terenach:

- oznaczonym symbolem U.9 - przeznaczonym pod Tereny Zabudowy Usługowej,
- oznaczonym symbolem KD/L - przeznaczonym pod Tereny Komunikacji.

Pani Maria Miszczyk

Wniosła uwagę, która dotyczyła uwzględnienia zamierzenia dobudowy budynku do istniejącego.

Planowana dobudowa znajduje się w pasie między linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy.

Plan przewiduje całą działkę jako teren zarezerwowany pod pas drogowy. W konsekwencji cała działka byłaby pozbawiona wartości. Pozbawienie możliwości dobudowy zmusi do wystąpienia z roszczeniami do Gminy.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Projekt planu wyznacza na działce Teren Komunikacji – droga klasy lokalnej (KD/L) oraz Teren Zabudowy Usługowej (U.9).

Utrzymano dotychczasowe przeznaczenie dla działki 50/2. Istniejące obiekty kubaturowe, zgodnie z zapisami projektu planu, mogą zostać przebudowane. W przypadku działki objętej uwagą, możliwa jest nadbudowa obiektu, bądź dobudowa do zachodniego skrzydła budynku. Ewentualna przebudowa zależna będzie od spełnienia wymagań w zakresie parametrów i wskaźników określonych w tekście ustaleń projektu planu, tj. wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeśli korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Z ww. roszczeniami można występować dopiero po uchwaleniu planu.

3. Uwaga Nr 4

dotyczy **działki nr 31/2 obr. 30 Podgórze**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem U.3 – przeznaczonym pod Tereny Zabudowy Usługowej.

MARR – Małopolska Agencja Rozwoju Regionalnego

Wniosła uwagę, która dotyczyła wprowadzenia poniższych zmian w projekcie planu:

1. zmniejszenie przyjętego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z min. 20 % do min. 10 %;
2. zwiększenie przyjętego wskaźnika powierzchni zabudowy z max. 50 % do max. 75 %;
3. zwiększenie przyjętej wysokości zabudowy z max. 15 m do max. 17 m.

Uzasadnienie:

MARR S.A. posiada dla działki nr 31/2 w obr. 30 Podgórze ostateczną decyzję nr AU-2/7331/4577/08 o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 19.12.2008 r. dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „budowa budynku usługowo-handlowego na działce nr 31/2 obr. 30 Podgórze wraz z wjazdem z działki nr 292/6 obr. 30 Podgórze przy ul. Bonarka i ul. Wadowickiej w Krakowie”, ustalającą:

1. wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na poziomie do 75 %,
2. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10 %,
3. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 17 m, co stanowi równocześnie maksymalną dopuszczalną wysokość projektowanego budynku.

Zgodnie z uzyskanymi w czasie postępowania opiniami ustalono wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej oraz wysokości projektowanego budynku wymienione w pkt 1-3 uzasadnienia.

Ponieważ nie zachodzą żadne okoliczności przemawiające za zmianą warunków ustalonych w ostatecznej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy wnosi o wprowadzenie wnioskowanych uwag do projektu planu „Wadowicka-Tischnera” dla terenu oznaczonego U.3.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w części.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona w części.

Wyjaśnienie:

Zostały skorygowane parametry i wskaźniki dla terenu U.3.

Nie było jednak możliwe zaadoptowanie wskaźników określonych w wydanej decyzji o warunkach zabudowy, gdyż wydana decyzja dotyczy wydzielonego obszaru obejmującego wyłącznie działkę 31/2, a zmiana, która została wprowadzona objęłaby cały teren U.3. Konieczne jest dostosowanie wskaźników do zapisów dla pozostałych terenów w planie. Biorąc pod uwagę ład przestrzenny w kontekście planistycznym wskazane jest podjęcie próby zagospodarowania obszaru kompleksowo w ramach terenu U.3. Sugerowane jest, w przypadku planowanej inwestycji, objęcie granicą również terenów od frontu ulicy Wadowickiej.

4. Uwaga Nr 5

dotyczy **działki nr 46 obręb 30 Podgórze**, która w projekcie planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem MW/U1 - przeznaczonym pod Tereny Zabudowy Mieszkaniowej Wielorodzinnej z Usługami.

Pan Eugeniusz Meisel

Wniósł uwagę, która dotyczyła:

1. wyłączenia wnioskowanego obszaru z terenów MW/U1 oraz włączenia do obszaru sąsiedniego U.4;
2. zmiany planowanej nieprzekraczalnej linii zabudowy w zakresie przesunięcia jej w kierunku ul. Kamińskiego.

Uzasadnienie:

Ad 1.

Działka nr 46 jest bezpośrednim sąsiadem działek należących do obszaru U4. Wydaje się konieczne kontynuowanie zabudowy z działek sąsiednich.

Ad 2.

Linia zabudowy w obecnym kształcie nie pozwala na jakąkolwiek zabudowę działki nr 46. Należy stwierdzić, że:

- jeżeli nie planuje się rozbudowy ul. Kamieńskiego (co ma miejsce w tym przypadku) wolna przestrzeń, zgodnie z ustawą o planowaniu przestrzennym powinna być kreowana za pomocą obszarów terenów zieleni urządzonej. W przeciwnym wypadku odległość planowanej zabudowy od dróg krajowych i gminnych powinna być regulowana rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z 2002 r. z późn. zm.
- Nieruchomość oznaczona numerem 46 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Leży bowiem w osi jezdni ulicy Łagiewnickiej. Dlatego też należałoby łączyć ją z obszarem U4, nie zaś z obszarem MW/U1. Na wysokości nieruchomości nr 46 jezdnia ulicy Kamieńskiego znajduje się na nasypie ponad wysokością terenu nieruchomości, stąd nie występuje problem wzmożonego oddziaływania (identycznie jak w przypadku całego terenu obszaru U4).

Dodatkowo należy pamiętać, że takie przeprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, mimo pozostawienia całego obszaru działki w strefie budowlanej uniemożliwi w całości jakąkolwiek możliwość zagospodarowania inwestycyjnego działki. Wynika z tego, że mimo należenia w całości do obszaru zagospodarowania inwestycyjnego, nastąpi tutaj realna utrata wartości nieruchomości, co będzie się wiązało (zgodnie z art. 36 i 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.) z koniecznością wystąpienia o odszkodowanie lub wskazanie nieruchomości zamiennej.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w części.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona w części.

Wyjaśnienie:

Działka została wyłączona z terenu MW/U.1 jednak włączenie jej do terenu U.4 nie było możliwe, gdyż obszary te oddzielone są pasem drogowym. Został wyznaczony nowy teren U o parametrach zbliżonych do wskazanych dla U.4.

Linia zabudowy została skorygowana, tak by umożliwić realizację obiektów kubaturowych.

5. Uwaga Nr 7

dotyczy obszaru, który w projekcie planu znajduje się w następujących terenach:

- oznaczonym symbolem U.11 - przeznaczonym pod Tereny Zabudowy Usługowej,
- oznaczonym symbolem U.12 – przeznaczonym pod Tereny Zabudowy Usługowej,
- oznaczonym symbolem KD/D – przeznaczonym pod Tereny Komunikacji.

Stalprodukt S.A.

Wniósł uwagę, która dotyczyła:

1. Na rysunku planu: przesunięcia wewnętrznego odcinka drogi KD/D biegnącego pomiędzy terenami U.11 i U.12 przez działki 211/26, 211/27, 211/28 równolegle w kierunku ulicy Wadowickiej, tak aby oś wyznaczonej drogi przebiegała granicą działek sąsiadujących 211/26, 211/27, 211/28, których wieczystym użytkownikiem jest Stalprodukt S.A. i działek

328, 211/29 i 318/7 oraz związane z tym odpowiednie powiększenie terenu U.11 i zmniejszenie terenu U.12 zgodnie z załączonym rysunkiem.

2. W tekście planu: w § 27 ust. 2 mający aktualne brzmienie „Dopuszcza się możliwość lokalizacji wielostanowiskowych garaży” proponuje się zastąpić zapisem:

„Dopuszcza się możliwość lokalizacji:

- 1) wielostanowiskowych garaży
- 2) na terenie U.11 – powierzchni handlowej, nie będącej powierzchnią handlu wielkopowierzchniowego w rozumieniu przepisów odrębnych
- 3) zabudowy wielorodzinnej.

Równocześnie w § 27 ust. 3 pkt 1 proponuje ustalić wysokość wskaźnika maksymalnego udziału powierzchni zainwestowanej obiektami, o których mowa w ust. 2 na 30 %.

Uzasadnienie:

Przesunięcie drogi i idące za tym odpowiednie powiększenie terenu U.11 umożliwi spójną realizację zamierzeń zapisanych w planie. Proponowany przebieg drogijazdowej KD/D umożliwi realizację nowej zabudowy na nieruchomościach położonych po obu jej stronach bez konieczności stosowania substandardów w postaci służebności.

Stalprodukt S.A. zobowiązuje się do wyburzenia budynków, które są jego własnością, a będą kolidować z przebiegiem proponowanego odcinka drogi.

3. W tekście planu:

§ 27 ust. 2 mający aktualne brzmienie „Dopuszcza się możliwość lokalizacji wielostanowiskowych garaży” proponuje się zastąpić zapisem:

„Dopuszcza się możliwość lokalizacji:

- 1) wielostanowiskowych garaży
- 2) na terenie U.11 – powierzchni handlowej, nie będącej powierzchnią handlu wielkopowierzchniowego w rozumieniu przepisów odrębnych
- 3) zabudowy wielorodzinnej.

Równocześnie w § 27 ust. 3 pkt 1 proponuje ustalić wysokość wskaźnika maksymalnego udziału powierzchni zainwestowanej obiektami, o których mowa w ust. 2 na 30 %.

Uzasadnienie:

Obszary koncentracji usług, jak planowane na terenie U.11 staną się aktywną częścią miasta, z której będą korzystać tysiące ludzi każdego dnia – większość z nich będzie tu pracować. W takiej sytuacji dogodne z punktu widzenia funkcjonowania tej części miasta, będzie wprowadzenie możliwości lokalizacji handlu zaspokajającego doraźne potrzeby bezpośrednich użytkowników terenu, który zlokalizowałby się głównie w parterach budynków usługowych.

Jednocześnie wprowadzenie możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach usługowych spowoduje, iż po zakończeniu godzin pracy tereny te nie będą martwe i wyludnione. Wprowadzenie wielkości przeznaczenia dopuszczalnego na poziomie 30 % umożliwi pełną dywersyfikację i urozmaicenie tej części miasta, jednocześnie – przy wymaganych 70 % powierzchni usług – zachowując jej przeważający usługowy i centrotwórczy charakter.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w części (w zakresie punktu 1) oraz w całości (w zakresie punktu 2).

Uwaga pozostaje nieuwzględniona w ww. zakresie.

Wyjaśnienie:

Ad 1.

Przebieg drogi dojazdowej (KD/D) został skorygowany po uzyskaniu pozytywnego uzgodnienia z odpowiednim organem. Przesunięcie drogi w kierunku wschodnim nastąpiło jednak w granicy własności składającego uwagę.

Ad 2.

Pozostawia się dotychczasowe zapisy projektu planu w zakresie przeznaczenia Terenów Zabudowy Usługowej (U).

Powierzchnia handlowa o charakterze wskazanym w uwadze jest możliwa do realizacji w terenach U przy obecnych zapisach planu, nie ma zatem potrzeby ich uzupełniania.

Natomiast dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej w terenach usług wiązałoby się ze zmianą przeznaczenia na tereny mieszkaniowo-usługowe, a konsekwencją byłoby nałożenie ograniczeń w zakresie ochrony przed hałasem. Zawężony zostałby wtedy szeroki wachlarz usług, który przy obecnych zapisach można zrealizować w terenach oznaczonych symbolem U.

W obszarze planu są wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i wielorodzinnej) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, które zabezpieczają obszar przed „wyludnieniem”. Projekt planu oprócz usankcjonowania istniejącej zabudowy, wprowadza nowy teren mieszkaniowy w centralnej części obszaru (MW/U.4). Jest to obszar najkorzystniejszy do wprowadzenia takiej zabudowy, gdyż dla pozostałych terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie intensywnego ruchu komunikacyjnego nie jest to wskazane.

Po przeanalizowaniu możliwości uwzględnienia tej części uwagi, biorąc pod uwagę wskazania Studium dla obszaru objętego granicami planu, uwaga nie mogła zostać uwzględniona.

6. Uwaga Nr 8

dotyczy obszaru, który w projekcie planu znajduje się terenie oznaczonym symbolem U.9 - przeznaczonym pod Tereny Zabudowy Usługowej.

Pan Krzysztof Bojanowski (Pełnomocnik firmy „Wadco” oraz Andrzej Bachledy-Curusia)

Wniósł uwagę, która dotyczyła § 27 – Tereny zabudowy usługowej – U.9:

Punkt 11, podpunkt 6 zmienić na:

„wysokość zabudowy – max. 25 m, zdefiniowanej w sprawie budowlanym jako dopuszczalnej dla budynków średnio-wysokich”.

Uzasadnienie.

Po analizie wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wadowicka-Tischnera” i po udziale w jego prezentacji dokonanej przez autorów, jako właściciele terenów położonych w obszarze usług komercyjnych U.9 powyższe uwagi argumentują:

1. Od 2008 r. Wnioskodawca jest w trakcie przygotowania poważnego przedsięwzięcia inwestycyjnego na należących do niego działkach. Obejmuje ono realizację budynku biurowego wraz z towarzyszącymi mu powierzchniami komercyjnymi i parkingami wbudowanymi oraz w poziomie terenu, co jest zgodne z przewidzianym w projekcie planu przeznaczeniem podstawowym. Planowane dopuszczalne parametry dopuszczalnej wysokości pozostają jednak w sprzeczności z podstawowym komercyjnym

przeznaczeniem terenu, gdyż uniemożliwiają efektywne zaprojektowanie inwestycji i uzyskanie właściwych efektów ekonomicznych.

2. Korzystna lokalizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego polega na odpowiednim otoczeniu funkcjonalnym i przestrzennym stworzonym zwłaszcza przez obiekt „BUMA – SQUER”, a także na olbrzymim potencjale całego terenu objętego planem miejscowym, aż po obszar Ronda Mateczny.
3. Z punktu widzenia kształtowania zagospodarowania przestrzennego obszaru U.9, w całości powinien on umożliwiać powstanie intensywnej zabudowy o wysokości 25 m, co lepiej harmonizowałoby pierzeję ulicy Wadowickiej z istniejącymi budynkami znacznie wyższymi (BUMA – 35 m). Pozostawienie wysokości 15 m sankcjonuje na lata istniejący stan zabudowy i prowadzonych tu inwestycji ograniczających się do: stacji paliw, McDonalds przy pawilonów handlowych, a w ten sposób pogłębienie chaosu przestrzennego, zamknięcie na lata możliwości poważnego zainwestowania, zmiany wizerunku tej części miasta, lepszego wykorzystanie istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej.
4. Tereny określone jako U.2, U.3 i MW/U.1 mogą być pozostawione jako 15 m wysokości z uwagi na całe ukształtowanie zabudowy wokół Ronda Mateczny.
5. Ponadto:
 - W rysunku projektu planu pominięto skrzyżowanie na światłach stanowiące wjazd do terenów BUMY, na jakich funkcjonuje wiele podmiotów, a wjazd ten stanowi prawnie udokumentowany dostęp kołowy także do wnioskowanej inwestycji.
 - Infrastruktura magistralna, leżąca w pasie ulicy Wadowickiej jest wg MPWiK podstawowym sposobem zaopatrzenia w media dla obszaru określonego w projekcie planu jako U.9, w zakresie kanalizacji i zaopatrzenia w wodę.
 - We wniosku do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK o wydanie decyzji wziął załączono propozycję przedłużenia wjazdu do stacji paliw i restauracji McDonalds, co zapewnia wjazd do inwestycji wnioskodawcy poprzez działki pozostające we władaniu Wydziału Skarbu Miasta, równocześnie umożliwiając doprowadzenie infrastruktury od ul. Wadowickiej. Na takie ukształtowanie wjazdu uzyskano pozytywne uzgodnienie Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu.

W związku z powyższym także przeznaczenie terenu ZP powinno dopuszczać takie rozwiązanie pod warunkiem uszanowania istniejącego drzewostanu w postaci pojedynczych cennych okazów, uporządkowanie dzikiego zakrzewienia oraz samosiejek i samego ukształtowania terenu, a przez to stworzenie lokalnego skweru o zdefiniowanym kształcie, a służącego użytkownikom terenów sąsiednich. Z punktu widzenia ekonomicznego Miasta Krakowa trzeba jednak rozważyć, czy te działki dobrze skomunikowane poprzez ul. Wadowicką i zajmujące w jej pierzei istotne miejsce nie powinny być przedmiotem bardziej wnikliwej analizy ekonomicznej względem projektu planu z alternatywą zmiany sposobu użytkowania.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi w części.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona w części.

Wyjaśnienie:

Zapisy projektu planu zostały skorygowane w zakresie wysokości zabudowy. Zakres uwzględnienia uwagi został ustalony po dokonaniu szczegółowej analizy, z uwzględnieniem istniejącej zabudowy oraz wskazanych w planie wysokości dla terenów sąsiednich.

W zakresie pkt 5 Uzasadnienia wyjaśnia się:

- Nie wszystkie istniejące wjazdy na teren nieruchomości zostały wydzielone liniami rozgraniczającymi. Oznacza to, że można z nich korzystać na dotychczasowych zasadach.
- Zapisy w zakresie infrastruktury technicznej określają zasady obsługi, a przebieg tras infrastruktury oraz lokalizacje urządzeń technicznych należy traktować jako orientacyjne. Zapisy projektu planu dopuszczają realizację niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów zapewniających obsługę obiektów poprzez dostęp do dróg publicznych.

7. Uwaga Nr 9

dotyczy działek nr 71/3, 71/4, 71/5, 71/6 obręb 30 Podgórze, które w projekcie planu znajdują się w następujących terenach:

- oznaczonym symbolem U.11 - przeznaczonym pod Tereny Zabudowy Usługowej,
- oznaczonym symbolem ZP – przeznaczonym pod Tereny Zieleni Urządzonej.

Rada i Zarząd Dzielnicy XIII Podgórze

Wniosła uwagę, która dotyczyła częściowego przeznaczenia terenu ZP pod funkcję parkingu wielopoziomowego.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Pozostawia się dotychczasowe ustalenia projektu planu. Wskazane jest, aby teren ZP jako jedyna enklawa zieleni w obszarze planu pozostał niezainwestowany, zgodnie z wnioskami i wytycznymi uzyskanymi na etapie przystąpienia do sporządzania projektu planu.

Parkingi wielopoziomowe są możliwe do realizacji zarówno jako naziemne jak i podziemne na pozostałych terenach w planie.