

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DOTYCZĄCYCH
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBSZARU
„GÓRKA NARODOWA WSCHÓD”**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Górka Narodowa Wschód został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 27 marca 2006 r. do 25 kwietnia 2006 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 9 maja 2006 r., wpłynęło 13 uwag.

Prezydent Miasta Krakowa Zarządzeniem Nr 1133/2006 z dnia 30 maja 2006 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu i wprowadził zmiany do projektu planu wynikające z uwzględnienia uwag.

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

Ilekcroć w niniejszym załączniku mowa o:

- *planie – należy przez to rozumieć tekst planu i rysunek planu,*
- *ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2006 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,*
- *Studium – należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa - Uchwała nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r. Rady Miasta Krakowa.*

1. Uwaga Nr 1

dotyczy **działki nr 135 obr.28**, która w projekcie planu znajduje się w następujących terenach:

- oznaczonym symbolem **2 U**, przeznaczonym pod zabudowę usługową z zakresu usług komercyjnych,
- oznaczonym symbolem **1MN**, przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- oznaczonym symbolem **4KD(L)**, przeznaczonym pod drogę publiczną – ulicę lokalną (niewielki fragment przy południowej granicy działki).

Pan [...]*

wniósł uwagę, która dotyczyła:

- 1) umożliwienia dojazdu do działki nr 135 z ulicy 1KD(D) poprzez ciąg pieszy 1KP/ZP
- 2) przesunięcia linii rozgraniczającej ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1 KP/ZP do granicy północnej działki nr 135.

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

Uwaga pozostaje nieuwzględniona w zakresie pkt 1).

Wyjaśnienie:

Ad. pkt 1) Teren 1 KP/ZP, przeznaczony w projekcie planu pod wydzielony ciąg pieszy i publiczną zieleń urządzoną, ma istotne znaczenie w systemie publicznych powiązań pieszych osiedla, bowiem zapewnia dostępność do planowanych przy Al. 29 Listopada przystanków komunikacji zbiorowej, z terenów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w południowej części osiedla. Wprowadzenie ruchu samochodowego na ten ciąg naruszyłoby jego istotne znaczenie jako kluczowego w tym rejonie powiązania pieszego obudowanego usługami (2 U i 3 U) i stałoby w sprzeczności z wymaganiami ładu funkcjonalnego i przestrzennego. Wprowadzenie ruchu samochodowego na planowany ciąg pieszy 1 KP/ZP nie ma również uzasadnienia przestrzennego, bowiem teren 2 U, jako kompleks działek, w którym leży również działka nr 135, może być obsłużony komunikacyjnie z ulicy oznaczonej symbolem 1 KD(D) lub warunkowo z ulicy 1 KD(G).

2. Uwaga Nr 2

dotyczy **działek nr 9 i 16 obr. 28**, które w projekcie planu znajdują się w następujących terenach:

- oznaczonym symbolem **1 R(ZO)**, przeznaczonym pod teren rolniczy (teren otwarty),
- oznaczonym symbolem **6 KD(L)**, przeznaczonym pod drogę publiczną – ulicę lokalną (niewielki fragment przy południowej granicy działki).

Państwo [...]*, [...]* i [...]*

wnieśli uwagę, która dotyczyła przeznaczenia działek nr 9 i 16 obr. 28 pod zabudowę ze względu na:

- 1) bliskość drogi krajowej, tym samym duże zanieczyszczenie gleby w tym rejonie, co sprawia że ziemia na w/w działkach nie nadaje się pod uprawę
- 2) lokalizację powstającego po zachodniej stronie ul. Węgrzeckiej bardzo dużego osiedla mieszkaniowego, planowaną nieopodal stację paliw jak również lokalizację przystanku oraz pętli tramwajowej a także bezpośredni dostęp do drogi i mediów
- 3) fakt iż przedmiotowe działki będą bardziej służyły mieszkańcom sąsiedniego osiedla (np. jako teren wyprowadzania psów), niż prawowitym właścicielom, którzy płacą podatki od ich posiadania
- 4) bezzasadność pozostawienia w/w działek w użytkowaniu rolniczym, ze względu na to iż stanowią tak wąski pas rolny
- 5) fakt iż działki te były działkami budowlanymi „ale ówczesne władze państwowe zablokowały możliwość zabudowy ich ze względu na mającą powstać w tym miejscu autostradę. Planów tych nie zrealizowano a działki zostały przekwalifikowane na rolne.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Uwaga nie została uwzględniona z powodu wymaganego ustawowo zachowania zgodności rozwiązań projektu planu z ustaleniami Studium. W tym przypadku zgodność ta dotyczy szczególnie istotnego elementu kształtującego strukturę przestrzenną miasta, jakim jest ustalona w Studium „granica terenów przeznaczonych do zainwestowania”, rozgraniczająca tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów otwartych wyłączonych z zabudowy.

Wg w/w Studium przedmiotowe działki znajdują się poza granicą terenów przeznaczonych do zainwestowania, stąd zaliczone zostały do kategorii terenów określonych jako tereny otwarte (w tym rolnicza przestrzeń produkcyjna).

W/w granica oparta została na ulicy Węgrzeckiej, stąd jej przebieg jest bardzo dobrze czytelny i uzasadniony przestrzennie, a także dobrze umotywowany historycznie (ulica Węgrzecka stanowiła drogę rokadową Twierdzy Kraków) i krajobrazowo (zamknięcie terenów zainwestowania na ulicy Węgrzeckiej pozwala na zachowanie strefy pośredniej terenów otwartych w grzbietowej partii stoku, pomiędzy terenami zabudowy osiedla a granicą miasta). Nie zachodzą istotne przesłanki, które uzasadniałyby przesunięcie tej granicy na północny wschód, poza ulicę Węgrzecką. Przeciwnie, przesunięcie tej granicy i częściową lub całkowitą likwidację wyznaczonych „terenów otwartych” trudno byłoby uzasadnić potrzebą zachowania zasad zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego, a to jest podstawowym i w zasadzie jedynym kryterium dokonywania ewentualnych odstępstw od ustaleń Studium, dopuszczonym w tym dokumencie.

Ustosunkowując się do poszczególnych kwestii zawartych w treści uwagi, stwierdza się:

Ad. pkt 1) Najbliższa odległość przedmiotowych działek od zewnętrznej krawędzi planowanej drugiej jezdni Al. 29 Listopada wynosi:

- około 120 m w przypadku działki nr 9
- około 200 m w przypadku działki nr 16.

Przy takich odległościach prognozuje się, że zanieczyszczenie metalami ciężkimi w tym ołowiem, nie wykroczy poza linie rozgraniczające drogi, natomiast zanieczyszczenie tlenkami azotu, które mogą powodować zakwaszenie gleby, może sięgać, wg „Prognozy oddziaływania na środowisko” opracowanej dla projektu planu, nie dalej niż na odległość około 25 m od krawędzi jezdni Al. 29 Listopada.

Ad. pkt 2) Fakt, że w pobliżu przedmiotowych działek powstaje duże osiedle mieszkaniowe, stacja benzynowa czy przystanek i pętla tramwajowa, a także, że działki te posiadają dostęp do drogi i mediów, nie jest wystarczającym warunkiem przeznaczenia tych działek pod zabudowę. Studium jednoznacznie określa granicę terenów zainwestowania.

Ad. pkt 3) Po zrealizowaniu przewidzianego w projekcie planu systemu zieleni osiedlowej to zjawisko powinno zaniknąć, może być też uregulowane na podstawie przepisów odrębnych.

Ad. pkt 4) Struktura własnościowa w obrębie terenów rolnych nie ma bezpośredniego związku z kryteriami kształtującymi zagospodarowanie przestrzenne. Argument, że każda wąska działka rolna ze względu na swą geometrię nie nadaje się pod uprawę i powinna być zabudowana, nie znajduje uzasadnienia ani w przepisach prawa, ani w zasadach zagospodarowania przestrzennego

Ad. pkt 5) Wg obowiązującego do końca 2002 r. miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, przedmiotowe działki również nie były działkami budowlanymi (leżały w terenie ZP).

3. Uwaga Nr 3

dotyczy działki nr 5 obr. 28, która w projekcie planu znajduje się w następujących terenach:

- oznaczonym symbolem **1 R(ZO)**, terenie rolniczym (teren otwarty),
- oznaczonym symbolem **6 KD(L)**, przeznaczonym pod drogę publiczną – ulicę lokalną (niewielki fragment przy południowej granicy działki).

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

wnieśli uwagę, która dotyczyła nie wyrażenia zgody na decyzję o zakwalifikowaniu działki nr 5 obr. 28 jako teren rolniczy (teren otwarty), ze względu na:

- 1) fakt iż działka nr 5, jak i działki z nią sąsiadujące to wąskie pasy gruntu (nieużytki) o szerokości ok. 10 m, które nie nadają się pod uprawy rolne, jak sugerują urbaniści
- 2) tworzące się na w/w działkach dzikie wysypiska, które właściciele muszą usuwać na własny koszt, nie mając możliwości innego zagospodarowania terenu, („powstanie w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla, w którym ma mieszkać 20 tys. mieszkańców spowoduje, że nasze działki zamienią się w olbrzymi śmietnik”)
- 3) nieunikniony rozwój miasta i jednoczesny brak terenów pod budownictwo mieszkaniowe, co powoduje iż miasto jest zmuszone do rozwoju w kierunku północnym
- 4) fakt iż pas ziemi położony ok. 100 – 150 m od Al. 29 – Listopada, na której odbywa się intensywny ruch samochodowy, nie nadaje się na działalność rolniczą a projektowane w bezpośrednim sąsiedztwie działki nowe ulice oraz węzeł komunikacyjny spowoduje spadek wartości tych „niby rolniczych działek”
- 5) Właściciele działki podnoszą iż pozbawiono ich szansy zagospodarowania tych nieużytków i nie zgadzają się , aby błędne posunięcia administracyjne decydowały wbrew logice o ich majątku, dlatego też proszą o zmianę decyzji i przekwalifikowanie ich działki na działkę budowlaną lub wykupienie jej po cenie rynkowej i zarządzanie nią według własnego uznania.

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

Wyjaśnienie:

Uwaga nie została uwzględniona z powodu wymaganego ustawowo zachowania zgodności rozwiązań projektu planu z ustaleniami „Studium”. W tym przypadku zgodność ta dotyczy szczególnie istotnego elementu kształtującego strukturę przestrzenną miasta, jakim jest ustalona w Studium „granica terenów przeznaczonych do zainwestowania”, rozgraniczająca tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów otwartych wyłączonych z zabudowy.

Wg w/w Studium przedmiotowa działka znajduje się poza granicą terenów przeznaczonych do zainwestowania, stąd zaliczona została do kategorii terenów określonych jako tereny otwarte (w tym rolnicza przestrzeń produkcyjna).

W/w granica oparta została na ulicy Węgrzeckiej, stąd jej przebieg jest bardzo dobrze czytelny i uzasadniony przestrzennie, a także dobrze umotywowany historycznie (ulica Węgrzecka stanowiła drogę rokadową Twierdzy Kraków) i krajobrazowo (zamknięcie terenów zainwestowania na ulicy Węgrzeckiej pozwala na zachowanie strefy pośredniej terenów otwartych w grzbietowej partii stoku, pomiędzy terenami zabudowy osiedla a granicą miasta). Nie zachodzą istotne przesłanki, które uzasadniałyby przesunięcie tej granicy na północny wschód, poza ulicę Węgrzecką. Przeciwnie, przesunięcie tej granicy i częściową lub całkowitą likwidację wyznaczonych „terenów otwartych” trudno byłoby uzasadnić potrzebą zachowania zasad zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego, a to jest podstawowym i w zasadzie jedynym kryterium dokonywania ewentualnych odstępstw od ustaleń Studium, dopuszczonym w tym dokumencie.

Ustosunkowując się do poszczególnych kwestii zawartych w treści uwagi, stwierdza się:

Ad pkt 1) Struktura własnościowa w obrębie terenów rolnych nie ma bezpośredniego związku z kryteriami kształtującymi zagospodarowanie przestrzenne. Argument, że każda wąska działka rolna ze względu na swą geometrię nie nadaje się pod uprawę i powinna być zabudowana, nie znajduje uzasadnienia ani w przepisach prawa, ani w zasadach zagospodarowania przestrzennego.

Podobnie wygląda sytuacja w przypadku nieużytków. W klasyfikacji rolniczej gleb, istnieje taka klasa jak nieużytek, stąd taka forma wykorzystania gruntu rolnego funkcjonuje i może funkcjonować w obrębie rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Nie ma kryterium prawnego ani przestrzennego wg którego, nieużytek musi być przeznaczony pod zabudowę dlatego że jest nieużytkiem.

Ad pkt 2) Projekt planu reguluje to zagadnienie (§ 6 ust. 1 pkt 6, 7 i 8 tekstu planu), które dodatkowo może być uregulowane na podstawie przepisów odrębnych.

Ad pkt 3) O polityce przestrzennej w zakresie rozwoju miasta rozstrzyga się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wg Studium, za nieprzekraczalną granicę rozwoju zainwestowania miejskiego (granicę terenów przeznaczonych do zainwestowania) przyjęto ulicę Węgrzecką.

Ad pkt 4) Najbliższa odległość przedmiotowej działki od zewnętrznej krawędzi planowanej drugiej jezdni Al. 29 Listopada wynosi około 60 m. Przy takiej odległości prognozuje się, że zanieczyszczenie metalami ciężkimi w tym ołowie nie wykroczy poza linie rozgraniczające drogi, natomiast zanieczyszczenie tlenkami azotu, które mogą powodować zakwaszenie gleby, może sięgać, wg „Prognozy oddziaływania na środowisko” opracowanej dla projektu planu, nie dalej niż na odległość około 25 m od krawędzi jezdni Al. 29 Listopada.

Również inne planowane w pobliżu komunikacyjne elementy zagospodarowania przestrzennego nie będą miały wpływu na przydatność

rolniczą przedmiotowej działki i w konsekwencji jej wartość, jako gruntu rolnego.

Ad pkt 5) Projekt planu nie wprowadza żadnych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w sposób dotychczasowy, nie wprowadza również zmiany w zakresie dotychczasowego przeznaczenia tej działki, zarówno w stosunku do obowiązującego do końca 2002 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jaki i w stosunku do obowiązującego Studium. Odszkodowanie z tytułu art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym może mieć zastosowanie w przypadkach regulowanych tą ustawą po wejściu w życie planu.

4. Uwaga Nr 4

dotyczy **działek nr 3, 60 (połudn. część), 273, 124/4 obr. 28**, które w projekcie planu znajdują się w następujących terenach:

działka nr 3:

- oznaczonym symbolem **6 KD(L)**, przeznaczonym pod drogę publiczną – ulicę lokalną,

działka nr 60 (południowa część):

- oznaczonym symbolem **4 ZI**, przeznaczonym pod zieleń izolacyjno – krajobrazową,

- oznaczonym symbolem **2 KD(G)**, przeznaczonym pod drogę publiczną – ulicę główną,

- oznaczonym symbolem **1 ZP/US**, przeznaczonym pod publiczną zieleń urządzoną, tereny, sportu i rekreacji

działka nr 273:

- oznaczonym symbolem **1 ZP/US**, przeznaczonym pod publiczną zieleń urządzoną, tereny sportu i rekreacji,

działka nr 124/4

- oznaczonym symbolem **1 ZP/US**, przeznaczonym pod publiczną zieleń urządzoną, tereny sportu i rekreacji,

- oznaczonym symbolem **2 UP**, przeznaczonym pod zabudowę usługową z zakresu usług publicznych (południowa część działki),

- oznaczonym symbolem **1 KD(L)**, przeznaczonym pod drogę publiczną – ulicę lokalną (niewielki fragment przy południowej granicy działki).

Pan [...]* wniósł uwagę, która dotyczyła wniosku o przeznaczenie przedmiotowych działek pod zabudowę, w tym:

1) działki nr 3 pod zabudowę mieszkaniową lub usługi komercyjne,

2) południowej części działki nr 60 oraz działek nr 273 i 124/4 pod zabudowę mieszkaniową lub usługi komercyjne.

W uzasadnieniu składający uwagę podnosi:

„mając na uwadze wolne tempo realizacji inwestycji przez Gminę Kraków oraz jej możliwości finansowe, przeznaczenie działek wymienionych powyżej i określenie ich w projekcie mpzp obszaru „Górka Narodowa Wschód” jako tereny dróg publicznych – 2KD(G)(działka nr 3) oraz jako tereny publicznej zieleni urządzonej, sportu i rekreacji – 1 ZP/US (południowa część działki nr 60 oraz działki 273 i 124/4) spowoduje, że działki te pozostaną dla ich właścicieli bezwartościowe.

Działki mają bardzo małą szerokość (maksymalnie 13 m). Od około 15 lat działki nie są użytkowane rolniczo, z uwagi na bliskość powstałych osiedli mieszkaniowych.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ad nr 1) W projekcie planu działka nr 3 została w całości przeznaczona na cele publiczne z zakresu komunikacji, tj. na realizację odcinka drogi publicznej 6 KD(L) niezbędnego dla modernizacji włączenia ul. Węgrzeckiej do Al. 29 Listopada (włączenie bez przekraczania osi Al. 29 Listopada). Jednocześnie należy zaznaczyć, że przebieg odcinka drogi publicznej 6 KD(L) zapewnia powiązanie w układzie dróg lokalnych z obszarem zewnętrznym, w tym z układem dróg w gminie Zielonki.

Ad nr 2) Pas terenu, który tworzą przedmiotowe działki, w przeważającej części jest fragmentem bezodpływowej niecki terenowej o stosunkowo najmniej korzystnych, spośród innych terenów, warunkach ekofizjograficznych dla zabudowy. Z tego głównie powodu, w dotychczasowym planie miejscowym, jak również w dyspozycjach Studium, nie został on włączony do terenów budowlanych, lecz przeznaczony pod zieleń publiczną. Sporządzany projekt planu nawiązuje w tym zakresie do dotychczasowych opracowań planistycznych, przeznaczając większą część tego pasa terenu pod zieleń publiczną (1 ZP/US). Rezerwa północnej części przedmiotowego terenu pod trasę ulicy głównej 2 KD(G) wynika z potrzeb zabezpieczenia warunków realizacji ważnego zadania dotyczącego celów publicznych z zakresu komunikacji określonych w Studium.

5. Uwaga Nr 6

dotyczy **działek nr 68/2, 64/1, 68/15 68/19 obr.28**, (w uwadze został podany błędny numer obrębu 45) które w projekcie planu znajdują się w następujących terenach:

działka nr 68/2:

- oznaczonym symbolem **1 KD(G)**, przeznaczonym pod drogę publiczną – ulicę główną,
- oznaczonym symbolem **4 ZI**, przeznaczonym pod zieleń izolacyjno – krajobrazową,
- oznaczonym symbolem **6 MW/MN**, przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub/oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (niewielki fragment po stronie wschodniej działki),

działka nr 64/1:

- oznaczonym symbolem **10 ZP**, przeznaczonym pod zieleń publiczną urządzoną (niewielki fragment w północnej części działki),
- oznaczonym symbolem **4 ZI**, przeznaczonym pod zieleń izolacyjno – krajobrazową,
- oznaczonym symbolem **6 MW/MN**, przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- oznaczonym symbolem **2 KD(G)**, przeznaczonym pod drogę publiczną – ulicę główną,

- oznaczonym symbolem **1 ZI**, przeznaczonym pod zieleń izolacyjno – krajobrazową (niewielki fragment przy południowej granicy działki),

działka nr 68/15:

- oznaczonym symbolem **1 KD(G)** przeznaczonym pod drogę publiczną – ulicę główną (zachodnia część działki),
- oznaczonym symbolem **9 U**, przeznaczonym pod zabudowę usługową z zakresu usług komercyjnych (środkowa i wschodnia część działki),

działka nr 68/19:

- oznaczonym symbolem **1 ZP/US**, przeznaczonym pod publiczną zieleń urządzoną, tereny sportu i rekreacji,
- oznaczonym symbolem **1 KD(L)**, przeznaczonym pod drogę publiczną – ulicę lokalną (niewielki fragment przy południowej granicy działki).

Pan [...]* wniósł uwagę dotyczącą:

- 1). zastrzeżeń co do sposobu trasowania ulicy 29 – go Listopada, w taki sposób, że poszerzenie tej ulicy jest jednostronne, (powyższy sposób wytyczenia narusza interesy osób będących właścicielami działek przyległych do tej ulicy, preferując w ten sposób właścicieli działek położonych po zachodniej stronie ulicy 29-go Listopada, nie naruszając ich terenów);
- 2). zastrzeżeń odnośnie zapisu 6 MW/MN polegających na eliminacji z tego zapisu zabudowy jednorodzinnej - MN a pozostawienie jedynie zabudowy wielorodzinnej - MW;
- 3). zastrzeżeń co do przebiegu drogi 2KD(G) (przez teren właścicieli), który nie został określony w Studium, w związku z czym postuluje się zmniejszenie szerokości pasa drogowego oraz przesunięcie włączenia w ul. 29-go Listopada w kierunku południowym, w taki sposób, aby oś wylotu ulicy 2 KD(G) pokrywała się z granicą działek nr 64/1, 64/2.
- 4). braku akceptacji w odniesieniu do działek nr 68/15, 68/19 dla zapisu 1 ZP/US i wniosku o przeznaczenie terenu (dotyczy działki nr 68/15) pod zabudowę wielorodzinną, co nie będzie powodowało, zdaniem wnoszącego uwagę, stwierdzenia niezgodności ze Studium;
Informuje on iż teren ten został zakupiony z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, gdyż jego zdaniem można było uzyskać decyzję o ustaleniu warunków zabudowy w oparciu o art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a wprowadzenie planu w proponowanej formie przeznaczenia w sposób drastyczny obniży wartość tych terenów.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi .

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ad. nr 1). Pas drogowy Al. 29 Listopada został wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu w nawiązaniu do ustaleń dotychczasowych dokumentów planistycznych. Wg obowiązującego do końca 2002 r. miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, pas drogowy Al. 29 Listopada (KT –

G1/4) ustalony był przy założeniu jednostronnego poszerzenia ulicy w kierunku wschodnim.

Ad nr 2).

W projekcie planu teren oznaczony symbolem 6 MW/MN przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz/lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Ustalenia projektu planu nie nakładają więc obowiązku stosowania zabudowy jednorodzinnej, dopuszczają jedynie taką możliwość, przy czym, zgodnie z ustaleniami projektu planu, może to być realizacja wyłącznie w formie zabudowy szeregowej.

Zatem od właściciela gruntu czy inwestora zależy jaki rodzaj zabudowy zrealizuje na swoim terenie. Należy zaznaczyć, że istotnym powodem wprowadzenia terenów MW/MN zamiast MW, jest fakt, iż tereny te wyznaczone zostały na obszarach o dużych spadkach (około 15%)

Ad nr 3).

Przyjęta w projekcie planu szerokość pasa drogowego ulicy 2 KD(G) w rejonie skrzyżowania z Al. 29 Listopada, tj. w obrębie działek stanowiących własność wnoszącego uwagę, dostosowana jest do potrzeb związanych z przewidywaną geometrią tego skrzyżowania oraz z uwarunkowaniami terenowymi (rezerwa terenu pod skarpy).

Tak szeroko przyjęta rezerwa pasa drogowego ulicy 2 KD(G) przy wlocie do Al. 29 Listopada ma również związek z treścią uzgodnienia projektu planu przez Zarząd Dróg i Komunikacji w Krakowie. W uzgodnieniu tym postawiono wymóg poszerzenia pasa drogowego ulicy 2 KD(G) przyjętego w pierwszej wersji projektu planu przygotowanej do opiniowania i uzgodnień.

W zależności od przyjętych, na etapie projektu budowlanego, rozwiązań technicznych planowanych ulic głównych, istnieje możliwość zmniejszenia szerokości pasa drogowego ulicy 2 KD(G), przy wlocie do Al. 29 Listopada.

Przesunięcie skrzyżowania planowanej ulicy 2 KD(G) z Al. 29 Listopada w kierunku południowym zgodnie z treścią uwagi, tj. o około 40 m, skutkowałoby niezgodnością rozwiązania drogowego z przepisami odrębnymi. Minimalna dopuszczalna odległość między skrzyżowaniami na drodze klasy G wynosi bowiem 400 m i w takiej właśnie odległości jest obecnie zaplanowane w/w skrzyżowanie od najbliższego skrzyżowania zlokalizowanego po stronie południowej (skrzyżowanie Al. 29 Listopada z ul. Banacha).

Ad nr 4).

W projekcie planu, poza terenami zabudowy mieszkaniowej, wyznaczone zostały również niezbędne tereny pod obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych, takie jak: drogi publiczne, usługi publiczne i zieleń publiczna, w tym teren 1 ZP/US – teren przeznaczony pod publiczną zieleń urządzoną, sport i rekreację. Teren 1 ZP/US wyznaczony został w projekcie planu w nawiązaniu do dyspozycji Studium, jak również zgodnie z przeznaczeniem tego terenu w dotychczasowym planie miejscowym obowiązującym do końca 2002 r. Ustalone przeznaczenie tego terenu dostosowane jest także do jego właściwości ekofizjograficznych (przeważającą jego powierzchnię stanowi zagłębiona, bezodpływowa niecka terenowa). Teren 1 ZP/US wyznaczony został

w projekcie planu jako niezbędny element struktury funkcjonalno – przestrzennej osiedla, stanowiący publiczny park osiedlowy. Powierzchnia tego parku (4,70 ha) obsługiwać ma całe osiedle Górka Narodowa (około 18-20 tys. mieszkańców). Lokalizacja terenu zieleni urządzonej, sportu i rekreacji 1 ZP/US jako wyodrębnionej struktury przestrzennej na obszarze osiedla, znajduje też uzasadnienie w przeprowadzonej na etapie koncepcji planu analizie programowej dotyczącej zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie niezbędnych usług i urządzeń publicznych, opartej na wskaźnikach standardów określonych w Studium. Wyznaczenie w projekcie planu terenu 1 ZP/US nie narusza ustaleń Studium, lecz jest zgodne z jego dyspozycjami. Na planszy Studium pt. „Struktura przestrzenna kierunki i zasady rozwoju” (plansza K1) w granicach wyodrębnionej kategorii terenów MW, określone zostały tereny zieleni publicznej w obrębie struktury tych terenów. Na planszy Studium pt. „Środowisko przyrodnicze i kulturowe, kierunki i zasady ochrony i rozwoju” (plansza K2), tereny zieleni publicznej, o których mowa powyżej, zostały również wyznaczone i określone jako „zieleni urządzona - parkowa, ogrodowa, forteczna, skwery, zieleńce”.

Wyodrębniona kategoria terenów MW określona w Studium, stanowi zapis ogólnej struktury przestrzennej obszaru (w którym funkcja mieszkaniowa wysokiej intensywności stanowi funkcję przeważającą), a nie ustalenie przeznaczenia w rozumieniu planu miejscowego. Zatem interpretacja, że wszystkie grunty w obrębie określonej przez Studium kategorii terenów MW powinny być w planie miejscowym przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wysokiej intensywności, jest nieuprawniona. Z w/w powodów, zawarty w uwadze wniosek w sprawie likwidacji wyznaczonego w projekcie planu terenu 1 ZP/US na rzecz terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową MW, nie został uwzględniony.

6. Uwaga Nr 7

dotyczy **działek nr 6, 7 i 55 obręb 28**, które w projekcie planu znajdują się w następujących terenach:

działki nr 6 i 7:

- oznaczonym symbolem 1 R(ZO), przeznaczonym pod teren rolniczy (teren otwarty),
- oznaczonym symbolem **6 KD(L)**, przeznaczonym pod drogę publiczną – ulicę lokalną (niewielkie fragmenty przy południowych granicach działek),

działka nr 55:

- oznaczonym symbolem **6 KD(L)**, przeznaczonym pod drogę publiczną – ulicę lokalną,
- oznaczonym symbolem **9 ZP**, przeznaczonym pod zieleni publiczną urządzonej,
- oznaczonym symbolem **5 MW/MN**, przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Państwo [...]*, [...]* i [...]*

wnieśli uwagę, która dotyczyła wniosku o przeznaczenie przedmiotowych działek pod budownictwo jednorodzinne z następujących względów:

- 1) budownictwo jednorodzinne „również gwarantuje utrzymanie i zadbanie ponad 80% terenów zielonych”;
- 2) „poniżej ul. Węgrzeckiej udało się zaplanować realizację osiedla w zabudowie jednorodzinnej”;
- 3) „tereny te są jednymi z ostatnich w obrębie Miasta Krakowa i powinny służyć pod zabudowę niskiej intensywności (sztuczne utrzymywanie tych terenów od kilkudziesięciu lat jako rezerwy pod zielen miejską trąci bezprawiem i mentalnością ubiegłego systemu. Nadmienia się że ojcowizna stanowi nie tylko materialne dobro w pojęciu Polaków”;
- 4) „na terenach prywatnych może powstać zielen miejska, ale wyłącznie na zasadach na jakich powstał np. Park Jordana”

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

Wyjaśnienie:

Uwaga nie została uwzględniona z powodu wymaganego ustawowo zachowania zgodności rozwiązań projektu planu z ustaleniami „Studium”. W tym przypadku zgodność ta dotyczy szczególnie istotnego elementu kształtującego strukturę przestrzenną miasta jakim jest ustalona w Studium „granica terenów przeznaczonych do zainwestowania”, rozgraniczająca tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów otwartych wyłączonych z zabudowy.

Wg w/w Studium przedmiotowe działki znajdują się poza granicą terenów przeznaczonych do zainwestowania, stąd zaliczone zostały do kategorii terenów określonych jako tereny otwarte (w tym rolnicza przestrzeń produkcyjna).

W/w granica oparta została na ulicy Węgrzeckiej, stąd jej przebieg jest bardzo dobrze czytelny i uzasadniony przestrzennie, a także dobrze umotywowany historycznie (ulica Węgrzecka stanowiła drogę rokadową Twierdzy Kraków) i krajobrazowo (zamknięcie terenów zainwestowania na ulicy Węgrzeckiej pozwala na zachowanie strefy pośredniej terenów otwartych w grzbietowej partii stoku, pomiędzy terenami zabudowy osiedla a granicą miasta). Nie zachodzą istotne przesłanki, które uzasadniałyby przesunięcie tej granicy na północny wschód, poza ulicę Węgrzecką. Przeciwnie, przesunięcie tej granicy i częściową lub całkowitą likwidację wyznaczonych „terenów otwartych” trudno byłoby uzasadnić potrzebą zachowania zasad zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego, a to jest podstawowym i w zasadzie jedynym kryterium dokonywania ewentualnych odstępstw od ustaleń Studium, dopuszczonym w tym dokumencie.

Ustosunkowując się do poszczególnych kwestii zawartych w treści uwagi, stwierdza się:

Ad. pkt 1). Powodem, dla którego nie uwzględniono wniosku zawartego w uwadze i nie wyznaczono terenów zabudowy mieszkaniowej, nawet z dużym udziałem zieleni, w terenie objętym wnioskiem jest fakt, iż wniosek ten dotyczy zmiany przeznaczenia terenu pozostającej w sprzeczności z ustaleniami Studium, co przedstawiono powyżej.

Ad. pkt 2). Przeznaczenie terenów pod zabudowę położonych poniżej ulicy Węgrzeckiej jest zgodne z ustaleniami Studium.

Ad pkt 3). O polityce przestrzennej w zakresie rozwoju miasta rozstrzyga się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wg Studium za nieprzekraczalną granicę rozwoju zainwestowania miejskiego (granicę terenów przeznaczonych do zainwestowania) przyjęto ulicę Węgrzecką.

Ad pkt 4). Na części działki wchodzącej w obręb terenu R(ZO) nie planuje się zieleni, a w szczególności zieleni miejskiej wg zasad, na jakich powstał Park Jordana. Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu obejmującego przedmiotową działkę, jednoznacznie pozostawia ją w strukturze terenów rolnych, zgodnie ze stanem obecnym, a więc w dotychczasowym użytkowaniu, bez zmian w korzystaniu z nieruchomości w sposób dotychczasowy. Naturalna zieleń nieurządzona, o której mowa w tekście planu (§ 19 ust.1) oznacza istniejącą lub mogącą powstać w wyniku sukcesji naturalnej, zieleń śródpolną w obrębie rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

7. Uwaga Nr 8

dotyczy **działek nr 64/1, 64/2, 68/2, 68/3, 68/4, 68/5, 68/6, 68/7, 68/8, 68/9, 68/10, 68/11, 68/12, 68/13, 68/14, 68/16, 68/18obr. 28** (działki nr 68/12, 18/13 oraz 68/16 uległy zmianie numeracji a tereny, które zajmowały ten teren wchodzi obecnie w skład działek nr 68/14, 68/15, 68/17, 68/18 i 68/19), które w projekcie planu znajdują się w następujących terenach:

- oznaczonym symbolem **10 ZP**, przeznaczonym pod zieleń publiczną urządzoną,
- oznaczonych symbolami **1 KD(G) i 2 KD(G)**, przeznaczonych pod drogi publiczne – ulice główne,
- oznaczone symbolem **6 MW/MN**, przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- oznaczone symbolem **4 ZI**, przeznaczonym pod zieleń izolacyjno – krajobrazową,
- oznaczonym symbolem **9 U**, przeznaczonym pod zabudowę usługową z zakresu usług komercyjnych,
- oznaczonym symbolem **1 ZP/US**, przeznaczonym pod publiczną zieleń urządzoną, tereny sportu i rekreacji.

Pan [...]*

wniósł uwagę, która dotyczyła następujących kwestii:

W uwadze wyrażona jest opinia (ocena), że zapisy projektu planu w sposób niedopuszczalny naruszają postanowienia sporządzonego Studium i że w stosunku do ustaleń Studium w projekcie planu dokonano:

- całkowitej zmiany zapisów dotyczących układu ciągów komunikacyjnych
- zmiany zapisów dotyczących dopuszczalnego stopnia zajętości terenu pod przewidywane w Studium funkcje
- zmiany przeznaczenia poszczególnych terenów
- zignorowano zapisy Studium dotyczące kształtowania strefy miejskiej.

W związku z powyższym wyłożony projekt planu, zdaniem wnoszącego uwagę, należy uznać za niezgodny z obowiązującymi przepisami i nie nadający się do uchwalenia przez Radę Miasta, co powoduje konieczność jego zmiany, w celu przywrócenia zgodności

z zapisami Studium, a w szczególności przywrócenia dla działek stanowiących własność osoby wnoszącej uwagę, dotychczasowego charakteru terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wysokiej intensywności, zgodnie z warunkami określonymi w Studium (chodzi przede wszystkim o tę część działek, która w projekcie planu przeznaczona jest pod publiczną zielen, sport i rekreację (teren 1ZP/US)

W rozwinięciu w/w ogólnych stwierdzeń podniesiono co następuje:

- 1). W zakresie układu komunikacyjnego w sposób nieuzasadniony znacznie zwiększono w stosunku do Studium powierzchnię terenu przeznaczonego pod drogi publiczne;
- 2). przedłużenie ulicy Strzelców do Al. 29 Listopada zostało – w stosunku do Studium – znacznie przesunięte w kierunku południowym;
- 3). zwiększono ilość nowych dróg włączanych do Al. 29 Listopada;
- 4). cały teren został gęsto poprzecinany siecią nowych dróg, w tym w znacznej części położonych równolegle do siebie w bliskiej odległości, co w sposób nieuzasadniony znacznie ogranicza możliwość kształtowania zabudowy na działkach pomiędzy pasami drogowymi oraz utrudnia racjonalne rozplanowanie dróg osiedlowych;
- 5). proponowana sieć dróg całkowicie abstrahuje od stosunków własnościowych na tym terenie, a nadto zmusi Gminę do poniesienia poważnych wydatków finansowych związanych z koniecznością wykupu tych gruntów;
- 6). zastrzeżenia budzi proponowane poszerzenie Al. 29 Listopada. Niezrozumiałe jest dlaczego poszerzenie następuje wyłącznie od strony wschodniej i jest ograniczone do niewielkiej części długości drogi, bez kontynuacji do wiaduktu kolejowego. Nagle poszerzony pas urywa się na wysokości budynku Hotel System. Poza ułatwieniem dla właściciela tego obiektu, dającym mu bezpośredni wjazd do hotelu z Al. 29 Listopada (obecnie dojazd jest możliwy tylko poprzez działki stanowiące własność osoby trzeciej) trudno znaleźć inne uzasadnienie takiego rozwiązania;
- 7). projekt planu zmienia sposób zagospodarowania terenów oraz ogranicza zajętości poszczególnych funkcji w stosunku do przyjętego Studium a także dopuszczalny stopień zajętości terenu pod przewidywane funkcje:
 - a). w Studium przedmiotowy teren kwalifikowany był jako tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowej wysokiej intensywności (MW), o orientacyjnej intensywności na poziomie 1,0 – 1,9. Projekt planu w odniesieniu do większości działek zmienia przeznaczenie terenu na mieszaną funkcję o wysokiej i niskiej intensywności;
 - b). w części południowo – wschodniej części obszaru objętego planem w ogóle usunięto zapisy o zabudowie mieszkaniowej, którą przewidywało w tym miejscu Studium;
 - c). od strony miasta od Al. 29 Listopada przewidziano zabudowę niską, a zabudowę wysoką przesunięto na północną część terenu, gdzie stykać się będzie z terenami o charakterze rolniczym, co z pewnością trudno uznać za racjonalne planowanie przestrzeni;
- 8). w sposób nieuzasadniony znaczną część terenu przeznaczono pod usługi. W terenie objętym zabudową mieszkaniową usługi powinny występować jako uzupełnienie, a nie jako funkcja dominująca;
- 9). w odniesieniu do działek stanowiących własność osoby wnoszącej uwagę dokonano zmiany ich przeznaczenia. Zgodnie z zapisami studium teren ten miał być zagospodarowany w większości pod zabudowę mieszkaniową o wysokiej intensywności. Skutkiem przyjęcia proponowanych w planie zapisów byłoby ich

- przekwalifikowanie w większości na działki przeznaczone pod ciągi komunikacyjne, w tym na poszerzenie Al. 29 Listopada oraz częściowo na zieleń parkową, („tymczasem, wobec dotychczas obowiązujących zapisów studium, poczyniłem daleko posunięte przygotowania do realizacji na tym terenie inwestycji mieszkaniowych wraz z infrastrukturą”);
- 10). w odniesieniu do nieruchomości składającej się z działki nr 68/16 uzyskana została ostateczna decyzja o warunkach zabudowy, zgodnie z którą na terenie tej działki ma powstać stacja paliw. Postępowanie w sprawie o wydanie pozwolenia na jej budowę jest w toku. Zmiana przeznaczenia tej działki oraz działek sąsiednich, które według projektu planu mają zostać wykorzystane do poszerzenia Al. 29 Listopada całkowicie uniemożliwia zrealizowanie tej inwestycji;
(„w razie przyjęcia planu w proponowanej wersji będę się domagał się zapłaty odszkodowania za straty poniesione w związku z dotychczas poczynionymi przygotowaniem do realizacji inwestycji”)
- 11). zdumiewająca jest zmiana przeznaczenia terenu zajmowanego przez Hotel System z dotychczasowej funkcji mieszkaniowej na funkcję hotelową. Biorąc pod uwagę toczące się postępowania w sprawie nieprawidłowości dotyczących realizacji tego obiektu (zgodnie z pozwoleniem na budowę powinien to być budynek wielomieszkaniowy a nie hotelowy) i jego użytkowania („prawdopodobnie użytkowany jest bez wymaganych przepisami zezwoleń”) oraz uwzględniając przewidziane w planie udogodnienia komunikacyjne dla tego obiektu, o których była mowa powyżej, rozwiązanie takie może prowadzić w konsekwencji do ułatwienia właścicielowi tego obiektu legalizacji jego działań, co trudno zrozumieć, bo nie taki jest cel miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 12). w sposób nieuzasadniony projekt planu znacznie zwiększa powierzchnię przeznaczoną na tereny zielone, ograniczając jednocześnie zabudowę mieszkaniową o wysokiej intensywności;
Poza powierzchnią biologicznie czynną (średnio 30 % terenów pod nową zabudowę) oraz terenów rolniczych pojawiają się w planie w znacznym rozmiarze tereny przeznaczone pod zieleń publiczną (ZP). Tymczasem dla terenów objętych planem studium jedynie w niewielkim stopniu (na obrzeżach tego obszaru) przewidywało strefę kształtowania systemu przyrodniczego w której ochronie podlegają: lasy, tereny zieleni urządzonej (parki miejskie), tereny otwarte (rolne, zieleń nieurządzona), a których fragmenty będą obejmowane ochroną prawną, tereny zieleni fortecznej. Pozostałe tereny według zapisów studium mogą być zabudowane zgodnie z przeznaczeniem terenu, z zachowaniem udziału 70 % powierzchni biologicznie czynnej.
- 13). zgodnie z zapisami studium tereny objęte planem zaliczane są do strefy miejskiej, mającej realizować koncepcję zwartej miasta, o intensywnej zabudowie mieszkalnej, o typowo miejskim charakterze. Według projektu planu teren ten uzyskuje raczej charakter przedmieścia, a Al. 29 Listopada traci przewidziany w Studium charakter jednego z głównych ciągów komunikacyjnych miasta, , dających szansę na stworzenie reprezentacyjnych „wrót” miasta.

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

Wyjaśnienie:

Ustosunkowując się do ogólnych stwierdzeń zawartych w uwadze, w szczególności dotyczących niezgodności rozwiązań projektu planu ze Studium, a także do wniosku osoby wnoszącej uwagę (wyrażonego w konkluzji tej uwagi) o przywrócenie dla działek stanowiących jej własność, dotychczasowego charakteru terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową o wysokiej intensywności, zgodnie z warunkami określonymi w Studium, co w rzeczywistości stanowi wniosek o likwidację wyznaczonego w projekcie planu terenu 1 ZP/US (przeznaczonego pod publiczną zielenią urządzonej, sport i rekreację, na rzecz terenu przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową MW), należy zauważyć:

- 1). Wg ustaleń Studium, status terenu, na którym znajdują się przedmiotowe działki wygląda następująco:
 - a) mieści się w „granicach terenów przeznaczonych do zainwestowania,
 - b) mieści się w „granicach strefy miejskiej”,
 - c) położony jest w „strefie kształtowania systemu przyrodniczego”,
 - d) został zaliczony do wyodrębnionej kategorii terenów przeznaczonych do zabudowy i zainwestowania jako „tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowej wysokiej intensywności – MW”,
 - e) na planszy Studium pt. „Struktura przestrzenna kierunki i zasady rozwoju” (plansza K1), w granicach wyodrębnionej kategorii terenów o której mowa w lit. d, określone zostały tereny zieleni publicznej w obrębie struktury terenów MW, jako wskazanie dla przyszłych planów miejscowych
 - f) na planszy Studium pt. „Środowisko przyrodnicze i kulturowe, kierunki i zasady ochrony i rozwoju” (plansza K2), tereny zieleni publicznej, o których mowa w lit. e, zostały również wyznaczone i określone jako „zielenią urządzonej (parkowa, ogrodowa, forteczna, skwery, zieleńce).
- 2). Wyodrębniona w Studium kategoria terenów MW – „tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowej wysokiej intensywności”, stanowi zapis jednego z elementów ogólnej struktury przestrzennej, zdefiniowanego w stopniu agregacji ustalonym dla specyfiki studium (właściwym dla jego szczegółowości, skali, zakresu, przedmiotu i celu). Interpretacja, że wszystkie tereny w obrębie tego elementu ogólnej struktury przestrzennej miasta powinny być w planie miejscowym przeznaczone pod zabudowę, jest nieuprawniona. Studium wskazuje główne funkcje dla kategorii terenów MW – „zabudowa mieszkalna i mieszkalno – usługowa o wysokiej intensywności wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami służącymi realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym”.
W projekcie planu wyznaczone zostały zatem, poza terenami zabudowy mieszkaniowej, również tereny pod obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych, takie jak: drogi publiczne, usługi publiczne i zielenią publiczną, w tym teren 1 ZP/US – przeznaczony pod publiczną zielenią urządzonej, sport i rekreację.
- 3). Wyznaczenie w projekcie planu terenu 1 ZP/US nie narusza ustaleń Studium, lecz jest zgodne z jego dyspozycjami. Teren 1 ZP/US niemal dokładnie pokrywa się z terenami zieleni publicznej, o których mowa w pkt 1 lit. e i f.
- 4). Teren 1 ZP/US wyznaczony jest w projekcie planu nie tylko w nawiązaniu do dyspozycji Studium, lecz również zgodnie z przeznaczeniem tego terenu w dotychczasowym planie miejscowym obowiązującym do końca 2002 r..

Ustalony przeznaczenie tego terenu dostosowane jest także do jego właściwości ekofizjograficznych (przeważającą jego powierzchnię stanowi zagłębiona, bezodpływowa niecka terenowa).

- 5). Teren 1 ZP/US wyznaczony został w projekcie planu jako niezbędny element struktury funkcjonalno – przestrzennej osiedla, stanowiący publiczny park osiedlowy. Powierzchnia tego parku (4,70 ha) obsługiwać ma całe osiedle Górka Narodowa (około 18-20 tys. mieszkańców).

Lokalizacja terenu publicznej zieleni urządzonej, sportu i rekreacji 1 ZP/US, jako wyodrębnionej struktury przestrzennej na obszarze osiedla, znajduje też uzasadnienie w przeprowadzonej na etapie koncepcji planu, analizie programowej w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkańców, opartej na wskaźnikach standardów określonych w Studium.

- 6). Z w/w powodów, zawarty w uwadze wniosek w sprawie likwidacji wyznaczonego w projekcie planu terenu 1 ZP/US na rzecz terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową MW, nie został uwzględniony.

Wg rozwiązań projektu planu główną, przeważającą funkcją obszaru objętego planem jest, zgodnie z ustaleniami Studium, funkcja mieszkaniowa (wielorodzinna) wysokiej intensywności, tj. o intensywności, która mieści się w granicach 1,0 – 1,9 określonych dla tego obszaru w Studium.

W terenach zabudowy mieszkaniowej przeznaczonych do najbardziej ekstensywnego zagospodarowania, wyznaczonych w projekcie planu pod symbolem MW/MN, wskaźnik intensywności zabudowy kształtuje się na poziomie około 1,0. Biorąc pod uwagę wszystkie w/w okoliczności, trudno uznać za uzasadniony zarzut niezgodności projektu planu z ustaleniami Studium.

Ustosunkowując się do poszczególnych zagadnień treści uwagi wyjaśnia się:

Ad nr 1). W Studium, stosownie do specyfiki związanej z celem, przedmiotem, zakresem, skalą i szczegółowością (stopniem agregacji ustaleń) tego dokumentu, wskazano wyłącznie główne trasy komunikacyjne o znaczeniu ogólnomiejskim. Określono je pod symbolem KT jako „główne korytarze drogowo uliczne”. Na obszarze Górka Narodowa Wschód określono w ten sposób trzy drogi publiczne, w tym: dwie drogi główne, tj. Al. 29 Listopada i trasę planowaną na przedłużeniu ul. Strzelców oraz jedną drogę zbiorczą, tj. trasę na przedłużeniu ul. Banacha. Tymczasem plan miejscowy sporządza się w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, zatem należy w nim wyznaczyć wszystkie drogi publiczne, a więc również drogi lokalne i dojazdowe, niezbędne dla obsługi obszaru objętego planem, co zostało uczynione w projekcie planu.

Należy nadmienić, że przez teren działek stanowiących własność osoby wnoszącej uwagę nie przebiegają żadne inne drogi niż te, które zostały wskazane w Studium.

Ad nr 2). Biorąc pod uwagę odmienną specyfikę Studium i planu miejscowego, a w szczególności zasadniczo różny stopień agregacji ustaleń obu tych dokumentów, zgodność planu miejscowego ze Studium można rozumieć jako „zgodność generalnych rozwiązań zawartych w planie z zasadami tych rozwiązań określonymi w Studium”.

Przyjęte w projekcie planu rozwiązanie przebiegu trasy na przedłużeniu ulicy Strzelców do Al. 29 Listopada, nie narusza zasad dotyczących tego rozwiązania określonych w Studium. Wyznaczona w projekcie planu trasa łączy bowiem ulicę Strzelców z Al. 29 Listopada, czyli zasada powiązania na określonym w Studium kierunku została spełniona. Również przyjęte parametry tej trasy dają możliwość realizacji głównego korytarza drogowo – ulicznego klasy G, wskazanego w Studium.

Przesunięty natomiast został w projekcie planu, w stosunku do Studium, wlot tej trasy do Al. 29 Listopada. Przesunięcie to mieści się w granicach dopuszczalnych korekt, możliwych do wprowadzenia w planie miejscowym w stosunku do Studium, których zakres określony jest w dyspozycjach Studium dotyczących spójności (zgodności) planu miejscowego z jego ustaleniami. Przede wszystkim należy stwierdzić, że przesunięcie to nie dotyczy zasad, o których wspomniano powyżej, lecz jest korektą, która powstała w drodze modyfikacji rozwiązań szczegółowych, w wyniku przejścia na niższy stopień agregacji (z poziomu studium na poziom planu). Wg ustaleń Studium dopuszcza się w planach miejscowych korektę określonych w Studium linii rozgraniczających pomiędzy wyodrębnionymi kategoriami terenów (a więc również dopuszcza się przesunięcia tych linii) „pod warunkiem realizacji zasad zrównoważonego rozwoju i kształtowania ładu przestrzennego określonych dla Krakowa w Studium, a w szczególności:

- nienaruszalności najcenniejszych elementów systemu przyrodniczego (ten warunek jest spełniony w rozwiązaniach związanych z omawianą korektą)
- nie rozpraszania zabudowy i tworzenia zwartych zespołów zabudowy (omawiana korekta nie ma znaczenia z punktu widzenia tego kryterium, gdyż zabudowa wyznaczona po północnej stronie ulicy planowanej na przedłużeniu ul. Strzelców ma charakter zespołu zwartego)
- integralności zagospodarowania przestrzennego oraz infrastruktury drogowej i technicznej (omawiana korekta jest korzystna z punktu widzenia tego kryterium, bowiem zwiększa stopień integracji obszaru Górka Narodowa Wschód z obszarem Górka Narodowa Zachód)
- respektowania ustaleń dla stref określonych w studium (omawiana korekta nie ma znaczenia z punktu widzenia tego kryterium)”

Ad nr 3).

W projekcie planu nie wyznaczono żadnej nowej drogi włączanej do Al. 29 Listopada poza drogami istniejącymi (ul. Ks. J. Meiera, ul. Węgrzecka) i tymi, które określone zostały w Studium. Wyznaczono natomiast wydzielony ciąg pieszy z zielenią urządzoną oznaczony symbolem 1 KP/ZP. Teren 1 KP/ZP, przeznaczony w projekcie planu pod wydzielony ciąg pieszy i publiczną zieleń urządzoną, ma strategiczne znaczenie w systemie publicznych powiązań pieszych osiedla, bowiem zapewnia dostępność do planowanych przy Al. 29 Listopada przystanków komunikacji zbiorowej z terenów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w południowej części osiedla.

W/w ciąg pieszy nie przechodzi przez własność osoby wnoszącej uwagę.

- Ad nr 4).** Wyznaczony w projekcie planu układ komunikacyjny stanowi niezbędny dla obsługi obszaru objętego planem ruszt dróg publicznych, z których znaczna część stanowi drogi istniejące lub będące kontynuacją dróg istniejących. Układ komunikacyjny rozwiązany w projekcie planu został pozytywnie zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną – fachowy, doradczy organ Prezydenta Miasta Krakowa. Na terenie stanowiącym własność osoby wnoszącej uwagę nie wyznaczono żadnej nowej drogi, poza tymi, jakie zostały określone w Studium.
- Ad nr 5).** Granice podziału własnościowego biegną głównie na kierunku północ – południe. Układ planowanego rusztu komunikacyjnego, z wyjątkiem planowanej na przedłużeniu ul. Strzelców trasy ulicy głównej 2 KD(G), ściśle nawiązuje do tego kierunku. Elementy rusztu komunikacyjnego mają przebieg albo równoległy albo prostopadły do linii podziału własnościowego. Gmina liczy się z kosztami wykupu gruntów pod planowaną sieć dróg publicznych, co jest naturalną konsekwencją sporządzenia planu.
- Ad nr 6).** Pas drogowy Al. 29 Listopada został wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu z poszerzeniem na stronę wschodnią (dobudowa drugiej jezdni) w nawiązaniu do ustaleń dotychczasowych dokumentów planistycznych. Wg obowiązującego do końca 2002 r. miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, pas drogowy Al. 29 Listopada (KT - G1/4) ustalony był również przy założeniu jednostronnego poszerzenia ulicy w kierunku wschodnim. Projekt planu reguluje zagadnienia przestrzenne dotyczące modernizacji Al. 29 Listopada na całym przebiegu tej ulicy przez obszar objęty planem, wyznaczając pas drogowy o szerokości nie mniejszej niż 40m.
- Ad nr 7a).** W projekcie planu nie określono wskaźnika intensywności zabudowy, lecz dla regulacji intensywności posłużono się takimi parametrami jak wskaźnik powierzchni zabudowanej oraz procentowy udział powierzchni terenów biologicznie czynnych. Wyliczony na podstawie w/w parametrów wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu 6 MW/MN, w którym znajdują się działki osoby wnoszącej uwagę, kształtuje się na poziomie około 1,0, a więc odpowiada dolnej granicy określonej w Studium dla „strefy miejskiej” i jest właściwy dla „strefy kształtowania systemu przyrodniczego”, w obrębie której, ten teren jest położony.
- Ad nr 7b).** Polityka przestrzenna określona w Studium, wytyczająca kierunki zagospodarowania terenów, może być realizowana w oparciu o jeden plan miejscowy lub o plan miejscowy i kolejną lub kolejne jego zmiany. Ze względu na brak wniosków w sprawie przeznaczenia pod zabudowę terenu, o którym mowa w uwadze (dotyczy terenu położonego przy ul. Batowickiej po wschodniej stronie ul. Węgrzeckiej), w projekcie planu pozostawiono ten teren na razie w użytkowaniu dotychczasowym, opierając się na przyjętym przez autorów projektu planu kryterium konsekwentnego zamknięcia zainwestowania na ul. Węgrzeckiej.

- Ad nr 7c).** Projekt planu uwzględnił istniejącą zabudowę w płd. części obszaru.
- Ad nr 8).** W projekcie planu przeznaczono jeden nowy teren (2 UP) pod niezbędne usługi publiczne oraz wyznaczono dwa zespoły usług komercyjnych, częściowo z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, w rejonach lokalizacji ważnych przystanków komunikacji zbiorowej, jeden po stronie zachodniej przy skrzyżowaniu Al. 29 Listopada z ul. Ks. Meiera, drugi po stronie wschodniej przy planowanym przystanku szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA). Obydwa zespoły położone są w strefach niekorzystnego oddziaływania dróg głównych i w znacznym stopniu izolują przed ich uciążliwością położone głębiej tereny zabudowy mieszkaniowej.
- Ad nr 9).** Problem zgodności projektu planu ze Studium, a w szczególności interpretacji określonej w Studium kategorii terenów MW, jako elementu ogólnej struktury przestrzennej, a nie terenu przeznaczonego pod zabudowę w rozumieniu planu miejscowego, omówiony został powyżej, na początku. Właściwe odczytanie Studium nie dawało podstaw do przygotowań realizacyjnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego poczynionych w obszarze pokrywającym się z terenem 1 ZP/US.
- Ad nr 10).** Pas drogowy Al. 29 Listopada został wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu w nawiązaniu do ustaleń dotychczasowych dokumentów planistycznych. Wg obowiązującego do końca 2002 r. miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, pas drogowy Al. 29 Listopada (KT – G1/4) ustalony był przy założeniu jednostronnego poszerzenia ulicy w kierunku wschodnim. Pas ten został nieco zmodyfikowany, tj. poszerzony z 35 m w dotychczasowym planie miejscowym do 40 m w sporządzanym projekcie planu, w związku ze zmianą planowanego przekroju drogowego Al. 29 Listopada z G 1/4 na G 2/2. Konieczność uwzględnienia modernizacji Al. 29 Listopada polegającej na dobudowie drugiej jezdni była określona w warunkach komunikacyjnych wydanej decyzji wziętej dla stacji benzynowej.
- Ad nr 11).** Budynek Hotel System został zinventaryzowany jako hotel na etapie inwentaryzacji urbanistycznej sporządzonej przez zespół projektowy planu i na tej podstawie zostało ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu zajmowanego przez ten budynek. Badanie legalności zrealizowanych inwestycji nie jest przedmiotem sporządzania planu. Lokalizacja hotelu w tym miejscu, tj. w bezpośrednim sąsiedztwie Al. 29 Listopada, która jako ulica główna (klasy G) stanowi i stanowić będzie uciążliwą trasę komunikacyjną, jest przestrzennie bardziej uzasadniona niż lokalizacja zabudowy mieszkaniowej.
- Ad nr 12).** Wielkość wyznaczonej w projekcie planu powierzchni terenów publicznej zieleni urządzonej (w tym terenu 1ZP/US) uzasadniona jest przeprowadzoną na etapie koncepcji planu analizą w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkańców, opartą na wskaźnikach standardów określonych w Studium. Wielkość wyznaczonej powierzchni terenów

zieleni izolacyjnej wiąże się z ochroną terenów mieszkaniowych przed uciążliwością planowanych ulic głównych.

Ad nr 13). Ustalone w projekcie planu wskaźniki wykorzystania terenów mieszkaniowych utrzymane są na poziomie wymaganym wg Studium. W terenach MW/MN, stanowiących najbardziej ekstensywną formę zabudowy wielorodzinnej (z dopuszczeniem budownictwa jednorodzinne), wskaźnik intensywności zabudowy kształtuje się na poziomie około 1.0.

Wzdłuż Al. 29 Listopada wyznaczona jest linia zabudowy, a więc możliwa jest zabudowa, wzdłuż niemal całego jej przebiegu, z wyjątkiem fragmentu, który ma kontakt z planowanym parkiem osiedlowym (terenem 1 ZP/US). Fragment „pierzei” jednego z głównych ciągów komunikacyjnych miasta rozwiązany jako zieleń, nie pogarsza reprezentacyjnego charakteru tego ciągu, lecz polepsza jego walory przestrzenno – krajobrazowe. Porównaniem może być park Krakowski przy Al. Mickiewicza.

8. Uwaga Nr 9

dotyczy **działki nr 126/4 obr. 28**, która w projekcie planu znajduje się w następujących terenach:

- oznaczonym symbolem **1 ZP/US**, przeznaczonym pod publiczną zieleń urządzoną, tereny sportu i rekreacji (północna i środkowa część działki),
- oznaczonym symbolem **1 KD(L)**, przeznaczonym pod drogę publiczną – ulicę lokalną (południowa część działki),
- oznaczonym symbolem **1 UP**, przeznaczonym pod zabudowę usługową z zakresu usług publicznych (niewielki fragment przy południowej granicy działki).

Pani [...]*

wniosła uwagę, która dotyczyła następujących kwestii:

W uwadze wyrażona jest opinia (ocena), że rozwiązania przewidziane w projekcie planu naruszają przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności poprzez:

- nie uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów ekonomicznych terenu, sposobu wykonywania prawa własności,
- pozostawanie niezgodnymi z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa

Osoba składająca uwagę wnosi o uwzględnienie jej zastrzeżeń i wprowadzenie następujących zmian do projektu planu:

- przywrócenie systemu komunikacyjnego zgodnego ze Studium poprzez oparcie układu przestrzennego miasta wzdłuż Al. 29 Listopada, jako głównego ciągu miejskiego oraz tworzenie pierzei zabudowy o określonych liniach zabudowy z jednoczesną możliwością przeznaczenia terenu na funkcje usługowe jak i mieszkaniowe;

- realizację zapisów Studium określających teren w całości jako MW z określeniem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek, bez wydzielenia zdefiniowanych obszarów zieleni parkowej, co doprowadzi do zmniejszenia skutków ekonomicznych wprowadzenia planu.
- zredukowanie do minimum wyznaczenia dróg wewnętrznych celem zapewnienia swobody kształtowania przestrzeni,

W rozwinięciu i uzasadnieniu osoba składająca uwagę podnosi co następuje:

1). Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

- a) W projekcie planu przyjęto rozwiązanie połączenia niskiej zabudowy z wysoką. Przedsięwzięcie to pozostaje planistycznie błędne szczególnie tam gdzie zabudowa wysoka pojawia się w strefach pograżonego terenu, a zabudowa niska na wzniesieniach.
- b) Projekt planu przewiduje dominantę w postaci wysokich budynków w formie „wyspy” po stronie zachodniej „Górki Narodowej”, między ul. Banacha a ulicą zbiorczą oznaczoną w planie KD(Z). Lokalizacja tego zespołu jest dokładnie na osi widokowej z Al. 29 Listopada (na jej wlocie w obszar administracyjny Krakowa) w kierunku na Rynek Krakowski i Wawel. Zespół ten praktycznie przekreśli wgląd w tę atrakcyjną panoramę miasta, gdy tymczasem strona wschodnia „Górki Narodowej” otwiera widok na Nową Hutę , kombinat metalurgiczny i Łęg.
- c) Wprowadzenie „pętli drogowej” w obszarze o tak zróżnicowanych spadkach powoduje brak możliwości wykorzystania perspektywy z drogi wjazdowej do miasta w panoramę miasta, która dla tego obszaru może stanowić znaczny walor urbanistyczny.
- d) W projekcie planu brak jest hierarchii ciągów ulic
- e) Brak określenia struktury zieleni, która ma podnieść standard użytkowy tej strefy miasta. Wprowadzenie parków na terenach, spełniających wymogi terenu pod zabudowę stanowi błąd w planowaniu urbanistycznym miasta. Istotnym czynnikiem wyznaczającym obszar parku w terenie, powinna być rzeźba terenu i naturalne miejsca, w których niecki terenowe są wyposażone w zasoby wodne i ciek. Tereny te ze względu na te cechy nie sprzyjające zabudowie są naturalnym terenem lokalizacji parków.

2). Walory ekonomiczne.

- a) Przyjęte rozwiązania zajętości terenu pod drogi publiczne dzielą działki bez usankcjonowania podziału własności gruntów oraz nie pozostawiają możliwości dowolności zabudowy jak i rozwinięcia dróg osiedlowych, co będzie skutkowało nadmiernymi kosztami wykupu gruntów. Projekt planu nie wykorzystuje dostatecznie istniejących podziałów własnościowych dla obniżenia kosztów po stronie gminy w zakresie realizacji niezbędnej infrastruktury. Tymczasem siatka podziałów własnościowych jest w układzie równoleżnikowo – południkowym, co w przypadku odpowiedniego rusztu sieci dróg na planie ograniczyłoby koszty wykupu terenów poprzez ograniczenie ich zajętości i pozwoliłoby zaoszczędzić czas przygotowania inwestycji poprzez ograniczenie stron w wykupie terenów.

- b) Wprowadzenie w projekcie planu „pętli drogowej” jako ulicy zbiorczej, wprowadzającej łukową formę w tej urbanistycznej przestrzeni, powoduje w obszarze o tak zróżnicowanych spadkach dużą zajętość terenu dla wprowadzenia odpowiednich profili poprzecznych, bez jakiegokolwiek uzasadnienia tego działania.
- c) Zapis w planie miejscowym ochrony terenów zielonych po stronie wschodniej Al. 29 Listopada poprzez wprowadzenie na terenach prywatnych przeznaczenie terenu jako zieleni publicznej (chodzi o teren 1ZP/US) zmusi gminę do nieuzasadnionych kosztów wykupu terenów. Przy czym należy wskazać, że tereny te znajdują się na obrzeżach miasta, co stawia wątpliwym celowość przyjętych rozwiązań planistycznych.

3). Ustalenia studium.

Niedopuszczalne są rozwiązania przyjęte w planie, które pozostają sprzeczne z rozwiązaniami Studium a są to:

- system komunikacji

- a) Projekty planów, które winny w oparciu zapisy Studium tworzyć szkielet układu przestrzennego miasta wzdłuż Al. 29 Listopada przewidują jako główne rozwiązanie komunikacyjne ulicę oznaczoną (2 KD), zmieniając w ten sposób zasadniczo system komunikacyjny, w stosunku do przyjętego w Studium.
- b) Projekt planu w miejsce przewidzianego w studium „kształtowania ciągu ulicy” odsuwa zabudowę od Al. 29 Listopada, nie tworząc pierzei, nie regulując obligatoryjnej linii zabudowy – a zamiast „wnętrz urbanistycznych o atrakcyjnej formie i jakości architektury budynków” lokując zabudowę niską w sąsiedztwie ulicy, w miejsce „ inwestycji o ważnym znaczeniu dla miasta i dzielnicy” wskazując dokładne położenie usług hotelowych, a tym samym legalizując istniejący budynek wielorodzinny na działkach nr: 142/3, 143/3, 144/4 obr. 28 Krowodrza zrealizowany niezgodnie z uzyskanym pozwoleniem na budowę i wykorzystywany niezgodnie z przeznaczeniem jako budynek hotelowy.

- strefa miejska

- c) Projekty planów nie uwzględniają przestrzennych konsekwencji zaliczenia w studium obszarów dla których są sporządzane do strefy miejskiej. Strefa miejska winna realizować zasady „miasta zwarte”, przestrzeni o typowo miejskim charakterze: zwartych, intensywnie zainwestowanych. Tymczasem w swych rozstrzygnięciach plany nie tworzą pierzei w ciągu ulicy, nie regulują obligatoryjnej linii zabudowy, a zamiast zabudowy wysokiej lokalizują zabudowę niską w sąsiedztwie ulicy.
- d) Plany zakładając przeznaczenie tych terenów objętych planem jako mieszaną funkcję o wysokiej i niskiej intensywności - co przeczy zasadzie ładu przestrzennego i celowi planowania przestrzennego i zmienia sposób zagospodarowania terenów oraz ogranicza zajętości poszczególnych funkcji w stosunku do przyjętych w Studium.

- e) W sprzeczności z zapisami Studium – projekt planu po stronie Górki Narodowej Wschód w części południowo – wschodniej – nie przewiduje terenu pod zabudowę mieszkaniową.

- tereny zielone

- f) Projekt planu przesądza o przeznaczeniu znacznej ilości terenów jako tereny zielone, gdy tymczasem główne przeznaczenie terenu objętego niniejszymi planami – to zabudowa mieszkaniowa o wysokiej intensywności.

Poza powierzchnią biologicznie czynną (średnio 30 % terenów pod nową zabudowę), oraz terenów rolniczych, plany wprowadzają przeznaczenie znacznych terenów, będących prywatną własnością jako zieleni publicznej (działka nr 126/4). Należy zaznaczyć, że na terenach objętych projektami planów nie znajdują się zorganizowane parki lub tereny zielone.

Nieuzasadnionym jest w świetle zasad planowania przestrzennego (...) umiejscowienie w projekcie planu, parku w obszarze o dogodnej ekspozycji dla zabudowy, na korzystnym skłonie terenu podczas gdy obok pojawia się niecka terenowa mogąca znakomicie przejąć funkcje parku. Takie przesunięcie funkcjonalne pozwoliłoby także utrzymać zasadę kontynuacji miejskiego charakteru ulicy 29 – go Listopada i nie otwierać widoku w kierunku terenów Huty.

- ochrona i kształtowanie dziedzictwa kulturowego

- g) projekt planu przewiduje po stronie zachodniej „Górki Narodowej”, między ul. Banacha a ulicą zbiorczą oznaczoną w planie KD(Z) lokalizację zespołu wysokich budynków na osi widokowej z ul. 29 – go Listopada (na jej wlocie w obszar administracyjny Krakowa) w kierunku na Rynek Krakowski i Wawel. – Ponadto utratą możliwości wykorzystania perspektywy z drogi wjazdowej do miasta w panoramę miasta skutkuje w przypadku drogi (2 ZP/KP).

4). Błędy.

Projekt planu zawiera podstawowe błędy merytoryczne, błędnie wskazuje ul. Grabczaka.

W podsumowaniu stwierdzono:

Sporządzając studium oraz plan przestrzenny organy gminy winny się kierować takimi zasadami jak: wymagania ładu przestrzennego, walory krajobrazowe, walory ekonomiczne przestrzeni jak również prawo własności. Gdyż ustalenia mpzp kształtują sposób wykonania prawa własności wpływając na swobodę korzystania z rzeczy przez osoby będące ich właścicielami. Wobec tego, iż sporządzane plany zasadniczo ingerują w prawo własności pociągają za sobą daleko idące skutki finansowe dla Gminy a koszty wprowadzenia pewnych zapisów w planie nie mogą być rozpatrywane bez szczegółowej analizy celu ich wprowadzenia. Należy również rozważyć koszty wprowadzenia poszczególnych rozwiązań planistycznych w kontekście roli jaką mają spełniać

W świetle obowiązujących przepisów prawa ustalenia planu są wiążące dla organów sporządzających projekt planu przestrzennego a obowiązkiem Rady Miasta jest stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. W przypadku uwag wskazanych

w niniejszym piśmie nie jest możliwym stwierdzenie zgodności projektowanych planów ze Studium.

W w/w stanie rzeczy autor uwagi wnosi o uwzględnienie jego uwag do planu.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ustosunkowując się do ogólnych stwierdzeń uwagi, wyjaśnia się:

Wymagania ładu przestrzennego (w tym urbanistyki i architektury) rozumianego jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszystkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne, zapewnione są w projekcie planu poprzez:

- wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej, głównie wielorodzinnej, na obszarach predysponowanych pod względem przestrzennym i środowiskowym dla tej funkcji, wg wskazań określonych w dyspozycjach Studium oraz ustalenie dla tych terenów odpowiednich parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów
- wyznaczenie terenów przeznaczonych pod usługi publiczne i publiczną zielenią urządzonej, sport i rekreację oraz wskazanie kluczowych pod względem przestrzennym terenów lokalizacji usług komercyjnych, a także określenie odpowiednich zasad kształtowania przestrzeni publicznych na obszarze objętym planem
- rozwiązanie czytelnego i dobrze powiązanego z terenami zabudowy mieszkaniowej systemu zieleni, w którym główną (a z punktu widzenia całego osiedla Górka Narodowa, strategiczną) funkcję odgrywa teren 1 ZP/US przeznaczony pod publiczną zielenią urządzonej, sport i rekreację (przewidziany jako park osiedlowy)
- określenie odpowiednich wymagań (w tym wyznaczenie zieleni izolacyjnej), zapewniających zachowanie właściwych standardów środowiskowych w terenach zabudowy mieszkaniowej
- rozwiązanie racjonalnego układu komunikacyjnego, w nawiązaniu do istniejącej infrastruktury drogowej i dyspozycji Studium.

Nadmienić należy, że ocena projektu planu, również pod względem wymagań ładu przestrzennego urbanistyki i architektury, przeprowadzona była przez upoważnione do tego organy w fazie opiniowania i uzgadniania tego projektu, w tym przez fachowy organ doradczy Prezydenta Miasta Krakowa tj. Miejską Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną. Projekt planu został zaopiniowany pozytywnie.

Odnosnie uwagi dotyczącej niezgodności ze Studium należy wyjaśnić:

- 1). Wg ustaleń Studium, status terenu, na którym znajduje się przedmiotowa działka wygląda następująco:
 - a) mieści się on w „granicach terenów przeznaczonych do zainwestowania,
 - b) mieści się w „granicach strefy miejskiej”,

- c) położony jest w „strefie kształtowania systemu przyrodniczego”,
 - d) został zaliczony do wyodrębnionej kategorii terenów przeznaczonych do zabudowy i zainwestowania jako „tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowej wysokiej intensywności – MW”,
 - e) na planszy Studium pt. „Struktura przestrzenna kierunki i zasady rozwoju” (plansza K1), w granicach wyodrębnionej kategorii terenów o której mowa w lit. d, określone zostały tereny zieleni publicznej w obrębie struktury terenów MW, jako wskazanie dla przyszłych planów miejscowych
 - f) na planszy Studium pt. „Środowisko przyrodnicze i kulturowe, kierunki i zasady ochrony i rozwoju” (plansza K2), tereny zieleni publicznej, o których mowa w lit. e, zostały również wyznaczone i określone jako „zieleń urządzona (parkowa, ogrodowa, forteczna, skwery, zieleńce).
- 2). Wyodrębniona w Studium kategoria terenów MW – „tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowej wysokiej intensywności”, stanowi zapis elementu ogólnej struktury przestrzennej, zdefiniowanego w stopniu agregacji ustaleniami właściwym dla specyfiki studium. Interpretacja, że wszystkie tereny w obrębie tego elementu ogólnej struktury przestrzennej miasta powinny być przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę, jest nieuprawniona. Studium wskazuje główne funkcje dla kategorii terenów MW – „zabudowa mieszkalna i mieszkalno – usługowa o wysokiej intensywności wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami służącymi realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym.”
- W projekcie planu wyznaczone zostały zatem, poza terenami zabudowy mieszkaniowej, również tereny pod obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych, takie jak: drogi publiczne, usługi publiczne i zieleń publiczna, w tym teren 1 ZP/US –przeznaczony pod publiczną zieleń urządzoną, sport i rekreację.
- 3). Wyznaczenie w projekcie planu terenu 1 ZP/US nie narusza ustaleń Studium lecz jest zgodne z jego dyspozycjami. Teren 1 ZP/US niemal dokładnie pokrywa się z terenami zieleni publicznej, o których mowa w pkt 1 lit. e i f.
- 4). Teren 1 ZP/US wyznaczony jest w projekcie planu nie tylko w nawiązaniu do dyspozycji Studium, lecz również zgodnie z przeznaczeniem tego terenu w dotychczasowym planie miejscowym obowiązującym do końca 2002 r. Ustalone przeznaczenie tego terenu dostosowane jest także do jego właściwości ekofizjograficznych (przeważającą jego powierzchnię stanowi zagłębiona, bezodpływowa niecka terenowa).
- 5). Teren 1 ZP/US wyznaczony został w projekcie planu jako niezbędny element struktury funkcjonalno – przestrzennej osiedla, stanowiący publiczny park osiedlowy. Powierzchnia tego parku (4,70 ha) obsługuje całe osiedle Górka Narodowa (około 18-20 tys. mieszkańców).

Lokalizacja terenu publicznej zieleni urządzonej, sportu i rekreacji 1 ZP/US, jako wyodrębnionej struktury przestrzennej na obszarze osiedla, znajduje też uzasadnienie w przeprowadzonej na etapie koncepcji planu, analizie programowej w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkańców, opartej na wskaźnikach standardów określonych w Studium.

Wg rozwiązań projektu planu główną, przeważającą funkcją obszaru objętego planem jest, zgodnie z ustaleniami Studium, funkcja mieszkaniowa (wielorodzinna) wysokiej intensywności, tj. o intensywności, która mieści się w granicach 1,0 – 1,9 określonych dla tego obszaru w Studium.

W terenach zabudowy mieszkaniowej przeznaczonych do najbardziej ekstensywnego zagospodarowania, wyznaczonych w projekcie planu pod symbolem MW/MN, wskaźnik intensywności zabudowy kształtuje się na poziomie około 1,0. Biorąc pod uwagę wszystkie w/w okoliczności, trudno uznać za uzasadniony zarzut niezgodności projektu planu z ustaleniami Studium.

Ustosunkowując się do poszczególnych zagadnień treści uwagi wyjaśnia się:

Ad nr 1a). Pojawienie się zabudowy wysokiej w strefach pogrążonego terenu nie jest pomysłem projektu planu, lecz wynika z uwzględnienia obecnego stanu zainwestowania. Wyznaczenie zabudowy niskiej (trzy kondygnacyjnej) w terenach MW/MN, wiąże się ze specyficznymi właściwościami tych terenów (spadki około 15 %, strefa kształtowania systemu przyrodniczego, mocna ekspozycja krajobrazowa).

Ad nr 1b). Nie dotyczy obszaru „Górka Narodowa Wschód”

Ad nr 1c). ”Wykorzystanie perspektywy z drogi wjazdowej do miasta w panoramie miasta”, jest przedmiotem rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie planu dla obszaru Górka Narodowa Zachód, natomiast w przedmiotowym projekcie planu uwzględniono główne ciągi widokowe w tym obszarze.

Ad nr 1d). Projekt planu ustala czytelną strukturę i hierarchię ciągów komunikacyjnych z rozróżnieniem ulic głównych, ulic lokalnych, ulic dojazdowych, wydzielonych ciągów pieszych.

Ad nr 1e). Struktura zieleni oraz powody i uwarunkowania wyznaczenia w projekcie planu parku osiedlowego (teren 1ZP/US) na gruncie stanowiącym własność osoby wnoszącej uwagę, omówione zostały powyżej, w części odnoszącej się do zastrzeżeń ogólnych uwagi.

Strukturę tę tworzą następujące tereny:

- wydzielone tereny publicznej zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP, w tym teren publicznej zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 1 ZP/US,
- wydzielone tereny zieleni izolacyjno – krajobrazowej, towarzyszące głównym ciągom komunikacyjnym,
- zieleń niewydzielona, stanowiąca tereny biologicznie czynne, pozostawione w obrębie wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Ad nr 2a). Wyznaczony w projekcie planu układ komunikacyjny stanowi niezbędny dla obsługi obszaru objętego planem ruszt dróg publicznych, z których znaczną część, stanowią drogi istniejące lub będące kontynuacją dróg istniejących. Układ komunikacyjny rozwiązany w projekcie planu został pozytywnie zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną – fachowy, doradczy organ Prezydenta Miasta Krakowa. Granice podziału własnościowego biegną głównie na kierunku północ – południe. Układ planowanego rusztu komunikacyjnego, z wyjątkiem planowanej na przedłużeniu ul. Strzelców trasy ulicy głównej 2 KD(G), ściśle nawiązuje do tego kierunku. Elementy rusztu komunikacyjnego mają przebieg albo równoległy albo prostopadły do linii podziału własnościowego. Gmina liczy się z kosztami wykupu gruntów pod

planowaną sieć dróg publicznych, co jest naturalną konsekwencją sporządzenia planu.

Ad nr 2b). Głównym kryterium przestrzennym wyznaczenia takiego przebiegu ulicy zbiorczej w projekcie planu było dobre powiązanie z zachodnią częścią Górki Narodowej. Zastosowanie odpowiednich profili poprzecznych, dostosowanych do ukształtowania terenu będzie przedmiotem projektu budowlanego. W projekcie planu przewidziano rezerwę terenu dla takich rozwiązań.

Ad nr 2c). Wyznaczony w projekcie planu teren 1 ZP/US – przeznaczony pod publiczną zielenią urządzoną, sport i rekreację, stanowi element zagospodarowania przestrzennego niezbędny dla zaspokojenia podstawowych potrzeb publicznych mieszkańców osiedla.

Ad nr 3a). Szczegółowe uzasadnienie wyznaczenia tego terenu omówiono powyżej. Zasada rozwiązania układu komunikacyjnego w projekcie planu odpowiada określonym w Studium kierunkom i zasadom rozwoju systemu transportu, zapisanym w szczególności na planszy K3 stanowiącej graficzną część Studium.

Ad nr 3b). Wzdłuż Al. 29 Listopada wyznaczona jest linia zabudowy, a więc również zabudowa, niemal na całym jej przebiegu, z wyjątkiem fragmentu, który ma kontakt z planowanym parkiem osiedlowym (terenem 1 ZP/US). Fragment „pierzei” jednego z głównych ciągów komunikacyjnych miasta rozwiązany jako zielenią, nie pogarsza reprezentacyjnego charakteru tego ciągu, lecz polepsza jego walory przestrzenno – krajobrazowe. Porównaniem może być park Krakowski przy Al. Mickiewicza.

Wzdłuż Al. 29 Listopada wyznaczona została linia zabudowy nieprzekraczalna, a nie obowiązująca, co ma ścisły związek z uciążliwością tej ulicy. Ustalenie to było przedmiotem dyskusji na posiedzeniu MKUA i uznano je jako rozwiązanie w tym przypadku poprawne.

Budynek Hotel System został zinwentaryzowany jako hotel na etapie inwentaryzacji urbanistycznej sporządzonej przez zespół projektowy planu i na tej podstawie zostało ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu zajmowanego przez ten budynek. Badanie legalności zrealizowanych inwestycji nie jest przedmiotem sporządzania planu. Lokalizacja hotelu w tym miejscu, tj. w bezpośrednim sąsiedztwie Al. 29 Listopada, która jako ulica główna (klasy G) stanowi i stanowić będzie uciążliwą trasę komunikacyjną, jest przestrzennie bardziej uzasadniona niż lokalizacja zabudowy mieszkaniowej.

Ad nr 3c). projekt planu daje możliwość realizacji zasady miasta zwarte w obszarze wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej, poprzez określenie:

– odpowiednich, uwzględniających dyspozycje Studium, wskaźników wykorzystania tych terenów

– zasad kształtowania zabudowy

- linii zabudowy, zarówno obowiązujących jak i nieprzekraczalnych, przyjętych w zależności od występujących uwarunkowań przestrzennych
- ciągów wymagających wykształcenia przestrzeni usługowych
- zwartego, rusztowego układu komunikacyjnego.

Jeżeli natomiast chodzi o Al. 29 Listopada, to problem ten został wyjaśniony powyżej.

Ad nr 3d). W projekcie planu nie określono wskaźnika intensywności zabudowy, lecz dla regulacji intensywności posłużono się takimi parametrami jak wskaźnik powierzchni zabudowanej oraz procentowy udział powierzchni terenów biologicznie czynnej.

Wskaźniki te są zróżnicowane ze względu na zróżnicowany charakter uwarunkowań przestrzennych poszczególnych obszarów. Wyliczony na podstawie w/w parametrów wskaźnik intensywności zabudowy dla najbardziej ekstensywnie zainwestowanych terenów MW/MN, kształtuje się na poziomie około 1,0, a więc odpowiada dolnej granicy określonej w Studium dla „strefy miejskiej” i jest właściwy dla „strefy kształtowania systemu przyrodniczego”, w obrębie której ten teren jest położony. Należy zauważyć, że przyjęty wskaźnik intensywności zainwestowania w terenach MW/MN wiąże się również z faktem, że są to tereny o dużych spadkach.

Ad nr 3e). Polityka przestrzenna określona w Studium, wytyczająca kierunki zagospodarowania terenów, może być realizowana w oparciu o jeden plan miejscowy lub o plan miejscowy i kolejną lub kolejne jego zmiany. Ze względu na brak wniosków w sprawie przeznaczenia pod zabudowę terenu, o którym mowa w uwadze (dotyczy terenu położonego przy ul. Batowickiej po wschodniej stronie ul. Węgrzeckiej), a także niejasnej dyspozycji Studium, co do przeznaczenia tego terenu, w projekcie planu pozostawiono ten teren na razie w użytkowaniu dotychczasowym, opierając się na przyjętym przez autorów projektu planu kryterium konsekwentnego zamknięcia zainwestowania na ul. Węgrzeckiej.

Ad 3f). Problematyka związana z zielenią a w szczególności z parkiem osiedlowym wyznaczonym w projekcie planu pod symbolem 1 ZP/US – teren przeznaczony pod publiczną zielenią urządzoną, sport i rekreację omówiona została powyżej, zarówno w zakresie zasadności tej lokalizacji jak również jej zgodności z ustaleniami Studium. Struktura przestrzenna osiedla, w której w/w park stanowi bardzo istotną rolę, zaopiniowana została pozytywnie przez fachowy organ doradczy Prezydenta Miasta Krakowa tj. przez MKUA.

Ad nr 3g). Nie dotyczy obszaru Górka Narodowa Wschód.

Ad nr 4). Nazwa ulicy nie jest przedmiotem ustaleń planu. W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu ulica Grabczaka jest oznaczona poprawnie.

9.Uwaga Nr 10

dotyczy działek nr 91, 92, 93, 94, 95, 96/1 obr. 28, które w projekcie planu znajdują się w następujących terenach:

- oznaczonych symbolami 2 ZI i 4 ZI, przeznaczonych pod zieleń izolacyjno – krajobrazową,
- oznaczonym symbolem 2 KD(G), przeznaczonym pod drogę publiczną – ulicę główną,
- oznaczonym symbolem 5 KD(D), przeznaczonym pod drogę publiczną – ulicę dojazdową,
- oznaczonych symbolami 7 - 9 MW, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- oznaczonych symbolami 1, 4 i 5 KD(L), przeznaczonych pod drogi publiczne - ulice lokalne,
- oznaczonym symbolem 1 KP, przeznaczonym pod wydzielony ciąg pieszy.

Państwo [...] i [...]*

wnieśli uwagę, która dotyczyła kwestionowania ustaleń przyjętych w projekcie planu oraz stwierdzenia iż interes prawny i uprawnienia właścicieli działek zostały naruszone przez ustalenia w nich przyjęte.

Zarzuty dotyczą niezgodności planu z ustaleniami Studium oraz wpływu planu na wykonanie prawa własności nieruchomości, w szczególności poprzez naruszenie wytycznych w/w Studium poprzez istotne i nieuzasadnione ograniczenia korzystania z nieruchomości w wyniku znacznego zajęcia terenów objętych planem pod rozbudowę układu komunikacyjnego, zarówno jezdnego jak i pieszego.

Autorzy uwagi nie wyrażają zgody na przebieg drogi oznaczonej symbolem 2 KD(G), drogi oznaczonej symbolem 5 KD(L) i 5 KD(D), ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1 KP i 2 KP oraz zaznaczają, iż z tytułu nieuzasadnionego i niezgodnego ze Studium, proponowanego przez autorów planu przeznaczenia terenu przedmiotowych działek, w przypadku uchwalenia planu wystąpią z wszelkimi przewidzianymi prawem odwołaniami oraz wystąpią o przewidziane prawem odszkodowanie

W konkluzji wnoszą o:

- 1). Przesunięcie osi drogi 5 KD(L) w kierunku wschodnim do granicy z działką nr 90, obecnie cała w/w droga znajduje się na działkach nr 95, 94, 92, 91;
- 2). Przesunięcie osi drogi 1 KD(L) w kierunku północnym na działce nr 91;
- 3). Likwidację ciągu pieszego 1 KP;
- 4). Zmianę wskaźnika dla terenów 7 MW – 9 MW z 0,25 na 0,30, (w § 11 ust.. 3 pkt 2 lit. a projektu mpzp obszaru „Górka Narodowa Wschód” występuje zakaz zabudowy terenu dla wartości wskaźnika powierzchni zabudowanej o wartości 0,25 dla terenów 7 MW – 9 MW, podczas gdy w planie dotyczącym zachodniej części Górki Narodowej wskaźnik ten, dla tych samych terenów wynosi 0,30,
- 5). Zmianę wskaźnika dla terenów 7 MW – 9 MW; z 50 % do 30 % (w § 11 ust. 3 pkt 2 lit. e projektu mpzp obszaru „Górka Narodowa Wschód” wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej określony jest na poziomie min. 50 % w terenach 7 MW do 9 MW, podczas gdy w planie dotyczącym zachodniej części Górki Narodowej wskaźnik ten, dla tych samych terenów wynosi 30 %),
- 6). Zmniejszenie opłaty planistycznej z wysokości 30 % do wysokości 10 % (motywuje się ten wniosek faktem, iż duża część terenu jest przeznaczona według planu pod infrastrukturę drogową a ponadto w poprzek przebiega sieć energetyczna

wysokiego napięcia z szerokim pasem ochronnym, która już w stanie obecnym nie pozwala na zagospodarowanie tego terenu).

- 7). W rozwinięciu i uzasadnieniu podniesiono co następuje:
- a). planowany przebieg drogi oznaczonej symbolem 2 KD(G) nie jest zgodny z przebiegiem zawartym w w/w Studium. Przebieg drogi uległ przesunięciu w kierunku zachodnim i tym samym droga ta, o charakterze ponadlokalnym przecina planowane tereny mieszkaniowe powodując nie tylko nieuzasadnioną zajętość terenów inwestycyjnych, ale również obciążenie ekologiczne i akustyczne dla planowanych terenów zabudowy. Podkreślono również w uwadze, że włączenie planowanej drogi 2 KD(G) w istniejącą ul. 29 – go Listopada uległo znacznemu przesunięciu w stosunku do przebiegu planowanego w Studium;
 - b). korekta przebiegu drogi 2 KD(G), wbrew temu co zawiera opis planu, spowodowała brak kontynuacji przebiegu istniejącej ulicy Strzelców, bowiem zgodnie z przebiegiem ujętym w planie w części południowej droga 2 KD(G) wpada w istniejącą zabudowę wielorodzinną osiedla;
 - c). prowadzenie po dwóch stronach wyżej wspomnianej drogi 2 KD(G) równoległych ciągów komunikacyjnych – 6 KD(L) po stronie wschodniej oraz 5 KD(L) + 5 KD(D) po stronie zachodniej stanowi nieuzasadnioną rozrzutność gospodarowania terenem działek prywatnych;
 - d). prawidłowo przeprowadzona droga 2 KD(G) w połączeniu z wewnątrzosiedlową osiowo przebiegającą z południa na północ drogą o oznaczeniu 2 KD(D) + 4 KD(D) stanowiłyby łącznie z planowanymi drogami poprzecznymi o przebiegu wschód – zachód wystarczający szkielet komunikacyjny prawidłowo obsługujący tereny inwestycyjne.
 - e). podobne błędy popełnione zostały, zdaniem wnoszących uwagę, przez autorów planu w zakresie planowania przebiegów ciągów pieszych, np. przeprowadzenie poprzecznego ciągu pieszego oznaczonego symbolami 1 KP+ 2 KP bez uzasadnionego włączenia w istniejącą sieć ciągów pieszych zrealizowanych faktycznie na terenach położonych po południowej stronie obszaru objętego planem stanowi następny przykład nieprawidłowej gospodarki terenami prywatnymi;
W tym rejonie terenów objętych planem istnieje tracja energetyczna, która posiada swoją znaczną strefę ochronną, która musi pozostać wolna od jakiegokolwiek zabudowy. Strefa ta została w sposób jednoznaczny określona w planie. W odczuciu autorów uwagi ciągi piesze przebiegające w tym rejonie winny być projektowane w pasie koniecznej strefy ochronnej linii energetycznej, nie uszczuplając tym samym terenów inwestycyjnych.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi, z wyjątkiem uwzględnienia uwagi w zakresie pkt 2.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona, z wyjątkiem pkt 2.

Wyjaśnienie:

- Ad nr 1).** Ulica 5 KD(L) została wyznaczona w granicach dużego kompleksu nowych terenów wnioskowanych i przeznaczonych pod zainwestowanie stanowiącego wspólną własność osób wnoszących uwagę.
Wyznaczenie zarówno terenów zabudowy mieszkaniowej jak i ulicy obsługującej te tereny w obrębie jednej wspólnej własności, miało na celu

- umożliwienie jednoczesnej realizacji zabudowy mieszkaniowej i komunikacji.
- Ad nr 2).** Wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu pas drogowy ulicy 1 KD(L) zostanie przesunięty w kierunku północnym z uwzględnieniem wymaganej geometrii tej drogi, wynikającej z zapewnienia właściwego kąta włączenia tej ulicy do planowanej ulicy głównej 2KD(G).
- Ad nr 3).** Wyznaczony w projekcie planu pod symbolem 1KP ciąg pieszy, stanowi strategiczny element w zakresie wewnętrznych powiązań osiedla na osi wschód-zachód, łączący i udostępniający mieszkańcom południowej części osiedla główne punkty lokalizacji przystanków komunikacji zbiorowej, tj. przystanek w rejonie skrzyżowania al. 29 Listopada z ul. Ks. Meiera po stronie zachodniej i przystanek szybkiej kolei aglomeracyjnej (SKA) po stronie wschodniej.
- Ad nr 4). i 5).** Wskaźnik powierzchni zabudowanej jest w znacznym stopniu współzależny od przyjętego procentowego udziału powierzchni terenów biologicznie czynnej.
W projekcie planu, w terenach, których dotyczą uwagi, wymagany, minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnej ustalony został na poziomie wymaganym wg opinii Wydziału Gospodarki Komunalnej, ze względu na „umożliwienie prawidłowego funkcjonowania systemu przyrodniczego tego rejonu miasta”.
- Ad nr 6).** Wysokość opłaty planistycznej jest zgodna z przyjętymi w tym zakresie zasadami stosowanymi na obszarze miasta.
- Ad nr 7a).** Zgodność planu ze Studium polega na zgodności generalnych rozwiązań zawartych w planie z zasadami tych rozwiązań określonymi w Studium. Rysunek planu nie powstaje jako proste przeskalowanie rysunku studium, odrębny jest bowiem stopień agregacji ustaleń w obu tych dokumentach. Przesunięcie pasa drogowego ulicy 2KD(G) w kierunku zachodnim wynika z uwzględnienia bardziej szczegółowo niż na etapie studium rozpoznanych uwarunkowań trasowania tej ulicy.
- Ad nr 7b).** Pas drogowy ul. 2KD(G) trafia w pas drogowy ul. Strzelców.
- Ad nr 7c).** Teren 6KD(L) obejmuje istniejącą ul. Węgrzecką.
Ciąg ulic wyznaczonych pod symbolami 5 KD(L) i 5 KD(D) stanowi niezbędny element układu komunikacyjnego obsługujący tereny budowlane położone po zachodniej stronie planowanej ulicy głównej 2KD(G). Wg ustaleń projektu planu (§ 25 ust. 4 i 5 tekstu planu), przy spełnieniu określonych tam warunków, ulica 5 KD(D) nie musi zostać zrealizowana.
- Ad nr 7d).** Droga 2KD(G) planowana jest jako ulica główna – klasy G, wobec czego ze względu na obowiązujące przepisy odrębne, nie można do niej włączać dodatkowych dróg poprzecznych o przebiegu wschód – zachód.
Przyjęty w projekcie planu szkielet komunikacyjny odpowiada potrzebom racjonalnej obsługi komunikacyjnej obszaru i został pozytywnie zaopiniowany przez fachowy organ doradczy Prezydenta Miasta Krakowa tj. przez Miejską Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną.

Ad nr 7e). Wyznaczony ciąg pieszy 1KP + 2KP ma na celu połączenie konkretnych strategicznych punktów, o których mowa w Ad. 3. Prowadzenie go wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej nie spełnia warunków takiego połączenia.

10. Uwaga Nr 11

dotyczy **działek nr 64/1, 64/2, 68/2, 68/17 obr. 28**, które w projekcie planu znajdują się w następujących terenach:

- oznaczonym symbolem **10 ZP**, przeznaczonym pod zielen publiczną urządzoną,
- oznaczonych symbolami **1 i 4 ZI**, przeznaczonych pod zielen izolacyjno – krajobrazową,
- oznaczonym symbolem **6 MW/MN**, przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- oznaczonych symbolami **1 i 2 KD(G)**, przeznaczonych pod drogi publiczne – ulice główne,
- oznaczonym symbolem **1 ZP/US**, przeznaczonym pod publiczną zielen urządzoną, tereny sportu i rekreacji.

Pan [...]*

wniósł uwagę, która dotyczyła następujących kwestii:

W uwadze wyrażona jest opinia (ocena), że rozwiązania przewidziane w projekcie planu naruszają przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności poprzez:

- nie uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów ekonomicznych terenu, sposobu wykonywania prawa własności,
- pozostawanie niezgodnymi z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa

Osoba składająca uwagę wnosi o uwzględnienie jej zastrzeżeń i wprowadzenie następujących zmian do projektu planu:

- przywrócenie systemu komunikacyjnego zgodnego ze Studium poprzez oparcie układu przestrzennego miasta wzdłuż Al. 29 Listopada, jako głównego ciągu miejskiego oraz tworzenie pierzei zabudowy o określonych liniach zabudowy z jednoczesną możliwością przeznaczenia terenu na funkcje usługowe, jak i mieszkaniowe;
- realizację zapisów Studium określających teren w całości jako MW z określeniem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek, bez wydzielania zdefiniowanych obszarów zieleni parkowej, co doprowadzi do zmniejszenia skutków ekonomicznych wprowadzenia planu.
- zredukowanie do minimum wyznaczenia dróg wewnętrznych celem zapewnienia swobody kształtowania przestrzeni,

W rozwinięciu i uzasadnieniu osoba składająca uwagę podnosi co następuje:

1). Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

- a) W projekcie planu przyjęto rozwiązanie połączenia niskiej zabudowy z wysoką. Przedsięwzięcie to pozostaje planistycznie błędne szczególnie tam gdzie zabudowa

wysoka pojawia się w strefach pogrążonego terenu, a zabudowa niska na wzniesieniach.

- a) Projekt planu przewiduje dominantę w postaci wysokich budynków w formie „wyspy” po stronie zachodniej „Górki Narodowej”, między ul. Banacha a ulicą zbiorczą oznaczoną w planie KD(Z). Lokalizacja tego zespołu jest dokładnie na osi widokowej z Al. 29 Listopada (na jej wlocie w obszar administracyjny Krakowa) w kierunku na Rynek Krakowski i Wawel. Zespół ten praktycznie przekreśli wgląd w tę atrakcyjną panoramę miasta, gdy tymczasem strona wschodnia „Górki Narodowej” otwiera widok na Nową Hutę, kombinat metalurgiczny i Łęg.
 - b) Wprowadzenie „pętli drogowej” w obszarze o tak zróżnicowanych spadkach powoduje brak możliwości wykorzystania perspektywy z drogi wjazdowej do miasta w panoramę miasta, która dla tego obszaru może stanowić znaczny walor urbanistyczny.
 - c) W projekcie planu brak jest hierarchii ciągów ulic
 - d) Brak określenia struktury zieleni, która ma podnieść standard użytkowy tej strefy miasta. Wprowadzenie parków na terenach, spełniających wymogi terenu pod zabudowę stanowi błąd w planowaniu urbanistycznym miasta. Istotnym czynnikiem wyznaczającym obszar parku w terenie, powinna być rzeźba terenu i naturalne miejsca, w których niecki terenowe są wyposażone w zasoby wodne i ciek. Tereny te ze względu na te cechy nie sprzyjające zabudowie są naturalnym terenem lokalizacji parków.
- 2). Walory ekonomiczne.
- a) Przyjęte rozwiązania zajętości terenu pod drogi publiczne dzielą działki bez usankcjonowania podziału własności gruntów oraz nie pozostawiają możliwości dowolności zabudowy jak i rozwinięcia dróg osiedlowych, co będzie skutkowało nadmiernymi kosztami wykupu gruntów. Projekt planu nie wykorzystuje dostatecznie istniejących podziałów własnościowych dla obniżenia kosztów po stronie gminy w zakresie realizacji niezbędnej infrastruktury. Tymczasem siatka podziałów własnościowych jest w układzie równoleżnikowo – południkowym, co w przypadku odpowiedniego rusztu sieci dróg na planie ograniczyłoby koszty wykupu terenów poprzez ograniczenie ich zajętości i pozwoliłoby zaoszczędzić czas przygotowania inwestycji poprzez ograniczenie stron w wykupie terenów.
 - b) Wprowadzenie w projekcie planu „pętli drogowej” jako ulicy zbiorczej, wprowadzającej łukową formę w tej urbanistycznej przestrzeni, powoduje w obszarze o tak zróżnicowanych spadkach dużą zajętość terenu dla wprowadzenia odpowiednich profili poprzecznych, bez jakiegokolwiek uzasadnienia tego działania.
 - c) Zapis w planie miejscowym ochrony terenów zielonych po stronie wschodniej Al. 29 Listopada poprzez wprowadzenie na terenach prywatnych przeznaczenie terenu jako zieleni publicznej (chodzi o teren 1ZP/US) zmusi gminę do nieuzasadnionych kosztów wykupu terenów. Przy czym należy wskazać, że tereny te znajdują się na obrzeżach miasta, co stawia wątpliwym celowość przyjętych rozwiązań planistycznych.

3). Ustalenia studium.

Niedopuszczalne są rozwiązania przyjęte w planie, które pozostają sprzeczne z rozwiązaniami Studium a są to:

- system komunikacji

- a) Projekty planów, które winny w oparciu zapisy Studium tworzyć szkielet układu przestrzennego miasta wzdłuż Al. 29 Listopada przewidują jako główne rozwiązanie komunikacyjne ulicę oznaczoną (2 KD), zmieniając w ten sposób zasadniczo system komunikacyjny, w stosunku do przyjętego w Studium.
- b) Projekt planu w miejsce przewidzianego w studium „kształtowania ciągu ulicy” odsuwa zabudowę od Al. 29 Listopada, nie tworząc pierzei, nie regulując obligatoryjnej linii zabudowy – a zamiast „wnętrz urbanistycznych o atrakcyjnej formie i jakości architektury budynków” lokując zabudowę niską w sąsiedztwie ulicy, w miejsce „inwestycji o ważnym znaczeniu dla miasta i dzielnicy” wskazując dokładne położenie usług hotelowych, a tym samym legalizując istniejący budynek wielorodzinny na działkach nr: 142/3, 143/3, 144/4 obr. 28 Krowodrza zrealizowany niezgodnie z uzyskanym pozwoleniem na budowę i wykorzystywany niezgodnie z przeznaczeniem jako budynek hotelowy.

- strefa miejska

- c) Projekty planów nie uwzględniają przestrzennych konsekwencji zaliczenia w studium obszarów dla których są sporządzane do strefy miejskiej. Strefa miejska winna realizować zasady „miasta zwartej”, przestrzeni o typowo miejskim charakterze: zwartej, intensywnie zainwestowanych. Tymczasem w swych rozstrzygnięciach plany nie tworzą pierzei w ciągu ulicy, nie regulują obligatoryjnej linii zabudowy, a zamiast zabudowy wysokiej lokalizują zabudowę niską w sąsiedztwie ulicy.
- d) Plany zakładając przeznaczenie tych terenów objętych planem jako mieszaną funkcję o wysokiej i niskiej intensywności - co przeczy zasadzie ładu przestrzennego i celowi planowania przestrzennego i zmienia sposób zagospodarowania terenów oraz ogranicza zajętości poszczególnych funkcji w stosunku do przyjętych w Studium.
- e) W sprzeczności z zapisami Studium – projekt planu po stronie Górki Narodowej Wschód w części południowo – wschodniej – nie przewiduje terenu pod zabudowę mieszkaniową.

- tereny zielone

- f) Projekt planu przesądza o przeznaczeniu znacznej ilości terenów jako tereny zielone, gdy tymczasem główne przeznaczenie terenu objętego niniejszymi planami – to zabudowa mieszkaniowa o wysokiej intensywności.

Poza powierzchnią biologicznie czynną (średnio 30 % terenów pod nową zabudowę), oraz terenów rolniczych, plany wprowadzają przeznaczenie znacznych terenów, będących prywatną własnością jako zieleni publicznej (działka nr 126/4). Należy zaznaczyć, że na terenach objętych projektami planów nie znajdują się zorganizowane parki lub tereny zielone.

Nieuzasadnionym jest w świetle zasad planowania przestrzennego (...) jest umiejscowienie w projekcie planu, parku w obszarze o dogodnej ekspozycji dla zabudowy, na korzystnym skłonie terenu podczas gdy obok pojawia się niecka terenowa mogąca znakomicie przejąć funkcje parku. Takie przesunięcie funkcjonalne pozwoliłoby także utrzymać zasadę kontynuacji miejskiego charakteru ulicy 29 – go Listopada i nie otwierać widoku w kierunku terenów Huty.

- ochrona i kształtowanie dziedzictwa kulturowego

- g) projekt planu przewiduje po stronie zachodniej „Górki Narodowej”, między ul. Banacha a ulicą zbiorczą oznaczona w planie KD(Z) lokalizację zespołu wysokich budynków na osi widokowej z ul. 29 – go Listopada (na jej wlocie w obszar administracyjny Krakowa) w kierunku na Rynek Krakowski i Wawel. Ponadto utratą możliwości wykorzystania perspektywy z drogi wjazdowej do miasta w panoramę miasta skutkuje w przypadku drogi (2 ZP/KP).

4). Błędy.

Projekt planu zawiera podstawowe błędy merytoryczne, błędnie wskazuje ul. Grabczaka.

W podsumowaniu stwierdzono:

Sporządzając studium oraz plan przestrzenny organy gminy winny się kierować takimi zasadami jak: wymagania ładu przestrzennego, walory krajobrazowe, walory ekonomiczne przestrzeni jak również prawo własności. Gdyż ustalenia mpzp kształtują sposób wykonania prawa własności wpływając na swobodę korzystania z rzeczy przez osoby będące ich właścicielami. Wobec tego, iż sporządzane plany zasadniczo ingerują w prawo własności pociągają za sobą daleko idące skutki finansowe dla Gminy a koszty wprowadzenia pewnych zapisów w planie nie mogą być rozpatrywane bez szczegółowej analizy celu ich wprowadzenia. Należy również rozważyć koszty wprowadzenia poszczególnych rozwiązań planistycznych w kontekście roli jaka mają spełniać

W świetle obowiązujących przepisów prawa ustalenia planu są wiążące dla organów sporządzających projekt planu przestrzennego a obowiązkiem Rady Miasta jest stwierdzenie jego zgodności z ustaleniami studium. W przypadku uwag wskazanych w niniejszym piśmie nie jest możliwym stwierdzenie zgodności projektowanych planów ze Studium.

W/w stanie rzeczy autor uwagi wnosi o uwzględnienie jego uwag do planu.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ustosunkowując się do ogólnych stwierdzeń uwagi, wyjaśnia się:

Wymagania ładu przestrzennego (w tym urbanistyki i architektury) rozumianego jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia

w uporządkowanych relacjach wszystkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne, zapewnione są w projekcie planu poprzez:

- wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej, głównie wielorodzinnej, na obszarach predysponowanych pod względem przestrzennym i środowiskowym dla tej funkcji, wg wskazań określonych w dyspozycjach Studium oraz ustalenie dla tych terenów odpowiednich parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów
- wyznaczenie terenów przeznaczonych pod usługi publiczne i publiczną zielenią urządzonej, sport i rekreację oraz wskazanie kluczowych pod względem przestrzennym terenów lokalizacji usług komercyjnych, a także określenie odpowiednich zasad kształtowania przestrzeni publicznych na obszarze objętym planem
- rozwiązanie czytelnego i dobrze powiązanego z terenami zabudowy mieszkaniowej systemu zieleni, w którym główną (a z punktu widzenia całego osiedla Górka Narodowa, strategiczną) funkcję odgrywa teren 1 ZP/US przeznaczony pod publiczną zielenią urządzonej, sport i rekreację (przewidziany jako park osiedlowy)
- określenie odpowiednich wymagań, w tym wyznaczenie zieleni izolacyjnej, zapewniających zachowanie właściwych standardów środowiskowych w terenach zabudowy mieszkaniowej
- rozwiązanie racjonalnego układu komunikacyjnego, w nawiązaniu do istniejącej infrastruktury drogowej i dyspozycji Studium.

Nadmienić należy, że ocena projektu planu, również pod względem wymagań ładu przestrzennego urbanistyki i architektury, przeprowadzona była przez upoważnione do tego organy w fazie opiniowania i uzgadniania tego projektu, w tym przez fachowy organ doradczy Prezydenta Miasta Krakowa tj. przez MKUA. Projekt planu został zaopiniowany pozytywnie.

Odnosnie uwagi dotyczącej niezgodności ze Studium należy wyjaśnić:

- 1). Wg ustaleń Studium, status terenu, na którym znajduje się przedmiotowa działka wygląda następująco:
 - a) mieści się on w „granicach terenów przeznaczonych do zainwestowania,
 - b) mieści się w „granicach strefy miejskiej”,
 - c) położony jest w „strefie kształtowania systemu przyrodniczego”,
 - d) został zaliczony do wyodrębnionej kategorii terenów przeznaczonych do zabudowy i zainwestowania jako „tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowej wysokiej intensywności – MW”,
 - e) na planszy Studium pt. „Struktura przestrzenna kierunki i zasady rozwoju” (plansza K1), w granicach wyodrębnionej kategorii terenów o której mowa w lit. d, określone zostały tereny zieleni publicznej w obrębie struktury terenów MW, jako wskazanie dla przyszłych planów miejscowych
 - f) na planszy Studium pt. „Środowisko przyrodnicze i kulturowe, kierunki i zasady ochrony i rozwoju” (plansza K2), tereny zieleni publicznej, o których mowa w lit. e, zostały również wyznaczone i określone jako „zielenią urządzonej (parkowa, ogrodowa, forteczna, skwery, zieleńce).

- 2). Wyodrębniona w Studium kategoria terenów MW – „tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowej wysokiej intensywności”, stanowi zapis elementu ogólnej struktury przestrzennej, zdefiniowanego w stopniu agregacji ustaleń właściwym dla specyfiki studium. Interpretacja, że wszystkie tereny w obrębie tego elementu ogólnej struktury przestrzennej miasta powinny być przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę, jest nieuprawniona. Studium wskazuje główne funkcje dla kategorii terenów MW – „zabudowa mieszkalna i mieszkalno – usługowa o wysokiej intensywności wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami służącymi realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym”.

W projekcie planu wyznaczone zostały zatem, poza terenami zabudowy mieszkaniowej, również tereny pod obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych, takie jak: drogi publiczne, usługi publiczne i zieleń publiczna, w tym teren 1 ZP/US – przeznaczony pod publiczną zieleń urządzoną, sport i rekreację.

- 3). Wyznaczenie w projekcie planu terenu 1 ZP/US nie narusza ustaleń Studium, lecz jest zgodne z jego dyspozycjami. Teren 1 ZP/US niemal dokładnie pokrywa się z terenami zieleni publicznej, o których mowa w pkt 1 lit. e i f.

- 4). Teren 1 ZP/US wyznaczony jest w projekcie planu nie tylko w nawiązaniu do dyspozycji Studium, lecz również zgodnie z przeznaczeniem tego terenu w dotychczasowym planie miejscowym obowiązującym do końca 2002 r.

Ustalone przeznaczenie tego terenu dostosowane jest także do jego właściwości ekofizjograficznych (przeważającą jego powierzchnię stanowi zagłębiona, bezodpływowa niecka terenowa).

- 5). Teren 1 ZP/US wyznaczony został w projekcie planu jako niezbędny element struktury funkcjonalno – przestrzennej osiedla, stanowiący publiczny park osiedlowy. Powierzchnia tego parku (4,70 ha) obsługiwać ma całe osiedle Górka Narodowa (około 18-20 tys. mieszkańców).

Lokalizacja terenu publicznej zieleni urządzonej, sportu i rekreacji 1 ZP/US, jako wyodrębnionej struktury przestrzennej na obszarze osiedla, znajduje też uzasadnienie w przeprowadzonej na etapie koncepcji planu, analizie programowej w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkańców, opartej na wskaźnikach standardów określonych w Studium.

Wg rozwiązań projektu planu główną, przeważającą funkcją obszaru objętego planem jest, zgodnie z ustaleniami Studium, funkcja mieszkaniowa (wielorodzinna) wysokiej intensywności, tj. o intensywności, która mieści się w granicach 1,0 – 1,9 określonych dla tego obszaru w Studium.

W terenach zabudowy mieszkaniowej przeznaczonych do najbardziej ekstensywnego zagospodarowania, wyznaczonych w projekcie planu pod symbolem MW/MN, wskaźnik intensywności zabudowy kształtuje się na poziomie około 1,0. Biorąc pod uwagę wszystkie w/w okoliczności, trudno uznać za uzasadniony zarzut niezgodności projektu planu z ustaleniami Studium.

Ustosunkowując się do poszczególnych zagadnień treści uwagi wyjaśnia się:

- Ad nr 1a).** Pojawienie się zabudowy wysokiej w strefach pogrążonego terenu nie jest pomysłem projektu planu, lecz wynika z uwzględnienia obecnego stanu zainwestowania. Wyznaczenie zabudowy niskiej (trzy kondygnacyjnej) w terenach MW/MN, wiąże się ze specyficznymi właściwościami tych

- terenów (spadki około 15 %, strefa kształtowania systemu przyrodniczego, mocna ekspozycja krajobrazowa).
- Ad nr 1b).** Nie dotyczy obszaru „Górka Narodowa Wschód”.
- Ad nr 1c).** ”Wykorzystanie perspektywy z drogi wjazdowej do miasta w panoramę miasta”, jest przedmiotem rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie planu dla obszaru Górka Narodowa Zachód, natomiast w przedmiotowym projekcie planu uwzględniono główne ciągi widokowe w tym obszarze.
- Ad nr 1d).** Projekt planu ustala czytelną strukturę i hierarchię ciągów komunikacyjnych z rozróżnieniem ulic głównych, ulic lokalnych, ulic dojazdowych, wydzielonych ciągów pieszych.
- Ad nr 1e).** Struktura zieleni oraz powody i uwarunkowania wyznaczenia w projekcie planu parku osiedlowego (teren 1ZP/US) na gruncie stanowiącym własność osoby wnoszącej uwagę, omówione zostały powyżej, w części odnoszącej się do zastrzeżeń ogólnych uwagi.
Strukturę tę tworzą następujące tereny:
- wydzielone tereny publicznej zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP, w tym teren publicznej zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 1 ZP/US,
 - wydzielone tereny zieleni izolacyjno – krajobrazowej, towarzyszące głównym ciągom komunikacyjnym,
 - zieleń niewydzielona, stanowiąca tereny biologicznie czynne, pozostawione w obrębie wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
- Ad nr 2a).** Wyznaczony w projekcie planu układ komunikacyjny stanowi niezbędny dla obsługi obszaru objętego planem ruszt dróg publicznych, z których znaczna część stanowi drogi istniejące lub będące kontynuacją dróg istniejących. Układ komunikacyjny rozwiązany w projekcie planu został pozytywnie zaopiniowany przez MKUA – fachowy, doradczy organ Prezydenta Miasta Krakowa.
Granice podziału własnościowego biegną głównie na kierunku północ – południe. Układ planowanego rusztu komunikacyjnego, z wyjątkiem planowanej na przedłużeniu ul. Strzelców trasy ulicy głównej 2 KD(G), ściśle nawiązuje do tego kierunku. Elementy rusztu komunikacyjnego mają przebieg albo równoległy albo prostopadły do linii podziału własnościowego. Gmina liczy się z kosztami wykupu gruntów pod planowaną sieć dróg publicznych, co jest naturalną konsekwencją sporządzenia planu.
- Ad 2b).** Głównym kryterium przestrzennym wyznaczenia takiego przebiegu ulicy zbiorczej w projekcie planu było dobre powiązanie z zachodnią częścią Górki Narodowej. Zastosowanie odpowiednich profili poprzecznych, dostosowanych do ukształtowania terenu będzie przedmiotem projektu budowlanego. W projekcie planu przewidziano rezerwę terenu dla takich rozwiązań.
- Ad 2c).** Wyznaczony w projekcie planu teren 1 ZP/US – przeznaczony pod publiczną zieleń urządzonej, sport i rekreację, stanowi element

zagospodarowania przestrzennego niezbędny dla zaspokojenia podstawowych potrzeb publicznych mieszkańców osiedla.

Szczegółowe uzasadnienie wyznaczenia tego terenu omówiono powyżej.

Ad 3a).

Zasada rozwiązania układu komunikacyjnego w projekcie planu odpowiada określonym w Studium kierunkom i zasadom rozwoju systemu transportu zapisanym w szczególności na planszy K3 graficznej części Studium.

Ad 3b)

Wzdłuż Al. 29 Listopada wyznaczona jest linia zabudowy, a więc jest możliwa zabudowa, niemal na całym jej przebiegu, z wyjątkiem fragmentu, który ma kontakt z planowanym parkiem osiedlowym (terenem 1 ZP/US). Fragment „pierzei” jednego z głównych ciągów komunikacyjnych miasta rozwiązany jako zieleń nie pogarsza reprezentacyjnego charakteru tego ciągu, lecz polepsza jego walory przestrzenno – krajobrazowe. Porównaniem może być park Krakowski przy Al. Mickiewicza.

Wzdłuż Al. 29 Listopada wyznaczona została linia zabudowy nieprzekraczalna a nie obowiązująca, co ma ścisły związek z uciążliwością tej ulicy. Ustalenie to było przedmiotem dyskusji na posiedzeniu MKUA i uznano je jako rozwiązanie w tym przypadku poprawne.

Budynek Hotel System został zinwentaryzowany jako hotel na etapie inwentaryzacji urbanistycznej sporządzonej przez zespół projektowy planu i na tej podstawie zostało ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu zajmowanego przez ten budynek. Badanie legalności zrealizowanych inwestycji nie jest przedmiotem sporządzania planu. Należy zauważyć, że lokalizacja hotelu w tym miejscu, tj. w bezpośrednim sąsiedztwie Al. 29 Listopada, która jako ulica główna (klasy G) stanowi i stanowić będzie uciążliwą trasę komunikacyjną, jest przestrzennie bardziej uzasadniona niż lokalizacja zabudowy mieszkaniowej.

Ad 3c).

Projekt planu daje możliwość realizacji zasady miasta zwartego w obszarze wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej, poprzez określenie:

- odpowiednich, uwzględniających dyspozycje Studium, wskaźników wykorzystania tych terenów
- zasad kształtowania zabudowy
- linii zabudowy, zarówno obowiązujących jak i nieprzekraczalnych, przyjętych w zależności od występujących uwarunkowań przestrzennych
- ciągów wymagających wykształcenia przestrzeni usługowych
- zwarteo, rusztowego układu komunikacyjnego.

Jeżeli natomiast chodzi o Al. 29 Listopada, to problem ten został wyjaśniony powyżej.

- Ad 3d).** W projekcie planu nie określono wskaźnika intensywności zabudowy, lecz dla regulacji intensywności posłużono się takimi parametrami jak wskaźnik powierzchni zabudowanej oraz procentowy udział powierzchni terenów biologicznie czynnej.
Wskaźniki te są zróżnicowane ze względu na zróżnicowany charakter uwarunkowań przestrzennych poszczególnych obszarów. Wyliczony na podstawie w/w parametrów wskaźnik intensywności zabudowy dla najbardziej ekstensywnie zainwestowanych terenów MW/MN, kształtuje się na poziomie około 1,0, a więc odpowiada dolnej granicy określonej w Studium dla "strefy miejskiej" i jest właściwy dla „strefy kształtowania systemu przyrodniczego”, w obrębie której ten teren jest położony. Należy zauważyć, że niższy wskaźnik intensywności zainwestowania ustalono w terenach o dużych spadkach.
- Ad 3e).** Polityka przestrzenna określona w Studium, wytyczająca kierunki zagospodarowania terenów, może być realizowana w oparciu o jeden plan miejscowy lub o plan miejscowy i kolejną lub kolejne jego zmiany. Ze względu na brak wniosków w sprawie przeznaczenia pod zabudowę terenu, o którym mowa w uwadze (dotyczy terenu położonego przy ul. Batowickiej po wschodniej stronie ul. Węgrzeckiej) a także niejasnej dyspozycji Studium, co do przeznaczenia tego terenu, w projekcie planu pozostawiono ten teren na razie w użytkowaniu dotychczasowym, opierając się na przyjętym przez autorów projektu planu kryterium konsekwentnego zamknięcia zainwestowania na ul. Węgrzeckiej.
- Ad 3f).** Problematyka związana z zielenią a w szczególności z parkiem osiedlowym wyznaczonym w projekcie planu pod symbolem 1ZP/US – teren przeznaczony pod publiczną zielenią urządzoną, sport i rekreację omówiona została powyżej, zarówno w zakresie zasadności tej lokalizacji jak również jej zgodności z ustaleniami Studium. Struktura przestrzenna osiedla, w której w/w park stanowi bardzo istotną rolę, zaopiniowana została pozytywnie przez fachowy organ Prezydenta Miasta Krakowa tj. przez MKUA.
- Ad 3g).** Dotyczy obszaru Górka Narodowa – Zachód
- Ad 4).** Nazwa ulicy nie jest przedmiotem ustaleń planu. W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu ulica Grabczaka jest oznaczona poprawnie

11. Uwaga Nr 12

dotyczy **działek nr 44/1 i 44/7 obr. 28**. Na podstawie dokumentów dostępnych organowi planistycznemu nie można zidentyfikować działki nr 44/7, które w projekcie planu znajdują się w następujących terenach:

- oznaczonych symbolami **8 i 9 MW**, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- oznaczonym symbolem **3 MW/MN**, przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- oznaczonym symbolem **4MN**, przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

- oznaczonych symbolami **2,7 i 8 ZP**, przeznaczonych pod zieleń publiczną urządzoną,
- oznaczonych symbolami **1 i 2 ZI**, przeznaczonych pod zieleń izolacyjno – krajobrazową,
- oznaczonych symbolami **1 i 4 KD(L)**, przeznaczonych pod drogi publiczne – ulice lokalne,
- oznaczonych symbolami **5,6 i 8 KD(D)**, przeznaczonych pod drogi publiczne – ulice dojazdowe,
- oznaczonym symbolem **1KP**, przeznaczonym pod wydzielony ciąg pieszy.

Pan [...]*

wniósł uwagę, która dotyczyła:

wniosku o wprowadzenie poprawki dotyczącej wskaźnika powierzchni zabudowanej w terenie 9 MW z wartości 0,25 na 0,3 (jak to ma miejsce w przypadku terenów sąsiednich, oznaczonych symbolami 1 – 6 MW).

Autor uwagi uważa, iż taki podział jest niczym nie uzasadniony i obniża wartość terenu.

Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi .

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Wskaźnik powierzchni zabudowanej jest w znacznym stopniu współzależny od przyjętego procentowego udziału powierzchni terenów biologicznie czynnej.

W projekcie planu, w terenie, którego dotyczy uwaga, wymagany, minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnej ustalony został na poziomie określonym przez Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska, ze względu na „umożliwienie prawidłowego funkcjonowania systemu przyrodniczego tego rejonu miasta”.

Teren ten położony jest w określonej wg Studium „strefie kształtowania systemu przyrodniczego” i to powoduje przyjęcie takich wskaźników w projekcie planu.

12. Uwaga Nr 13

dotyczy **działki nr 4 obr. 28** która w projekcie planu znajduje się w następujących terenach:

- oznaczonym symbolem **1R(ZO)**, przeznaczonym pod teren rolniczy (teren otwarty),
- oznaczonym symbolem **6KD(L)**, przeznaczonym pod drogę publiczną – ulicę lokalną.

Pan [...]*

wniósł uwagę, która dotyczyła:

zakwestionowania przeznaczenia przedmiotowej działki jako tereny rolnicze (tereny otwarte) i zawiera wnioski o dokonanie zmian projektu planu w kierunku stworzenia możliwości zabudowy tej działki.

W rozwinięciu wnoszący uwagę podnosi:

- 1). Cała zachodnia granica działki (ok. 100 m) przylega do projektowanej drogi lokalnej, ponadto oba krótsze boki działki również przylegają do dróg.

Wprost przy krawędzi jezdni, chodnika, użytkowanych przez pojazdy samochodowe, pieszych, rowerzystów, motocyklistów itp. na pasie ziemi ok. 11 m, zatrzymanej przez

spaliny, ołów, azbest (z hamulców), pył ze ścierających się opon, kurz, itp. nie można uprawiać nic, co nadawałoby się do zjedzenia bez zatrucia organizmu a na takim gruncie nie jest możliwe zachowanie jakichkolwiek standardów ekologicznych, zdrowotnych.

Korzystanie w sposób dotychczasowy z nieruchomości stało się niemożliwe (bądź istotnie ograniczone), w związku z czym z chwilą uchwalenia planu autor uwagi zamierza bronić swoich praw (poprzez żądanie wykupu przez miasto przedmiotowej działki zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

- 2). Zmiana przeznaczenia z R na R(ZO) nie jest bez znaczenia ze względu na wartość rynkową działki;
- 3). Zamysł by w aglomeracji liczącej blisko 1 mln mieszkańców wydzielać teren rolniczy, jest nieporozumieniem. Około połowa obszaru objętego planem ma zakaz zabudowy; („cóż to za plan, który sprowadza się do ustanowienia zakazu zabudowy?”)
- 4). Obecnie tereny zaczynają pełnić rolę nielegalnego wysypiska śmieci, który to stan się pogłębi z chwilą uchwalenia planu;
- 5). Planowane rezerwy terenowe powinny być wykupione przez Miasto

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

Wyjaśnienie:

Uwaga nie została uwzględniona z powodu wymaganego ustawowo zachowania zgodności rozwiązań projektu planu z ustaleniami „Studium”. W tym przypadku zgodność ta dotyczy szczególnie istotnego elementu kształtującego strukturę przestrzenną miasta, jakim jest ustalona w Studium „granica terenów przeznaczonych do zainwestowania”, rozgraniczająca tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów otwartych wyłączonych z zabudowy.

Wg w/w Studium przedmiotowa działka znajduje się poza granicą terenów przeznaczonych do zainwestowania, stąd zaliczona została do kategorii terenów określonych jako tereny otwarte (w tym rolnicza przestrzeń produkcyjna).

W/w granica oparta została na ulicy Węgrzeckiej, stąd jej przebieg jest bardzo dobrze czytelny i uzasadniony przestrzennie, a także dobrze umotywowany historycznie (ulica Węgrzecka stanowiła drogę rokadową Twierdzy Kraków) i krajobrazowo (zamknięcie terenów zainwestowania na ulicy Węgrzeckiej pozwala na zachowanie strefy pośredniej terenów otwartych w grzbietowej partii stoku, pomiędzy terenami zabudowy osiedla a granicą miasta). Nie zachodzą istotne przesłanki, które uzasadniałyby przesunięcie tej granicy na północny wschód, poza ulicę Węgrzecką. Przeciwnie, przesunięcie tej granicy i częściową lub całkowitą likwidację wyznaczonych „terenów otwartych” trudno byłoby uzasadnić potrzebą zachowania zasad zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego, a to jest podstawowym i w zasadzie jedynym kryterium dokonywania ewentualnych odstępstw od ustaleń studium, dopuszczonym w tym dokumencie.

Ustosunkowując się do poszczególnych kwestii zawartych w treści uwagi, wyjaśnia się:

- Ad nr 1).** W przypadku uzasadnionych roszczeń związanych z opisanymi okolicznościami, po uchwaleniu planu, mogą być zastosowane przepisy Art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- Ad nr 2).** Projekt planu nie zmienia przeznaczenia działki w stosunku do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa obowiązującego do końca 2002 r.
- Ad nr 3).** O polityce przestrzennej w zakresie rozwoju miasta rozstrzyga się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wg studium za nieprzekraczalną granicę rozwoju zainwestowania miejskiego (granicę terenów przeznaczonych do zainwestowania) przyjęto ulicę Węgrzecką.
- Ad nr 4).** Projekt planu reguluje to zagadnienie (§ 6 ust. 1 pkt 6,7 i 8 tekstu planu), które dodatkowo może być uregulowane na podstawie przepisów odrębnych.
- Ad nr 5).** Projekt planu ustala przeznaczenie terenów R(ZO) zgodnie z ich dotychczasowym użytkowaniem i przeznaczeniem w dotychczasowym planie miejscowym, tj. jako tereny rolnicze i tereny naturalnej zieleni nieurządzonej (tereny otwarte), z zakazem zabudowy. Nie planuje się tu żadnych rezerw terenowych, które powinny być wykupione przez Miasto np. pod publiczną zielenią urządzoną.
Naturalna zielenią nieurządzona, o której mowa powyżej, stanowi istniejącą lub mogącą powstać w przyszłości w drodze sukcesji naturalnej zielenią śródpolną związaną z rolniczą przestrzenią produkcyjną.

* 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