

**UCHWAŁA NR XXXIX/665/16  
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 16 marca 2016 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia  
nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Krakowa uwagi  
złożonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru „Prądnik Czerwony - Naczelna”,  
oznaczonej numerem 3 w Załączniku do Zarządzenia Nr 170/2016 z dnia 25 stycznia 2016 r.  
w sprawie rozpatrzenia uwag i pism złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego obszaru „Prądnik Czerwony - Naczelna”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, 1045 i 1890), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774) oraz art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 i 1238, z 2014 r. poz. 587, 850, 1101, 822 i 1133, z 2015 r. poz. 200, 277, 774, 1045, 1211, 1223, 1265, 1434 i 1590, 1642, 1688, 1936), w związku z uchwałą Nr CXVI/1824/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Prądnik Czerwony - Naczelna” Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Nie uwzględnia się uwagi nr 3<sup>\*1)</sup> złożonej przez Panią (...)\*, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Prądnik Czerwony Naczelna”. W uwadze wniesiono o:

- 1) obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy w Terenie MW.3,
- 2) wykluczenie funkcji usługowej na drugiej kondygnacji nadziemnej budynku,
- 3) wykluczenie dachów płaskich w Terenie MW.3,
- 4) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych w przypadku wykonywania robót budowlanych polegających na przebudowie i nadbudowie istniejących budynków,
- 5) ustalenie w Terenie MW.3 dla budynków w pierwszej linii zabudowy wskaźnika wysokości ok. 11,5 m,
- 6) ochronę istniejącego stanu zagospodarowania w Terenie MW.3 zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

---

<sup>1)</sup> Uwaga o tym numerze została zawarta w Załączniku Nr 2 do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Prądnik Czerwony - Naczelna”, w kolumnie nr 1 pozycja 3, a pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej.

2. Uzasadnienie faktyczne i prawne rozpatrzenia uwagi stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodniczący Rady  
Miasta Krakowa

**Sławomir Pietrzyk**

W uwadze nr 3 wniesiono o:

1) Obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy w Terenie MW.3.

Postulat ten został uzasadniony w następujący sposób:

Budynek przy ul. Naczelnej 1 na dz. 369/3 obręb 22 Śródmieście zamieszkały jest przez składającego uwagę. „Do tego budynku przylega budynek przy ul. Dobrego Pasterza 101 dz. 459/1. Właściciel tego budynku od 2013 roku zabiega o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji w zakresie m.in. nadbudowy i przebudowy. Obydwa te budynki znajdują się na terenie objętym mpzp symbolem MW.3. Ustalenia przyjęte w projekcie mpzp zagrażają moim żywotnym interesom. Maksymalna wysokość zabudowy 14m przyjęta w §20 ust.3 pkt 1 dla terenu MW.3 zakłóci ciągi kominowe i wentylacyjne w budynku przy ul. Naczelnej 1 z powodu 4m różnicy w wysokościach kalenic między budynkami przy ul. Naczelnej 1 – 10m i przylegającym do niego budynku przy ul. Dobrego Pasterza 101 – np. o wysokości 14m. Nastąpi też pogorszenie harmonii architektonicznej. Powyższa sytuacja jest przedstawiona na załączonych do n/n pisma mapie ewidencyjnej z budynkami należącymi do terenu MW3 oraz fotografii.”

2) Wykluczenie funkcji usługowej na drugiej kondygnacji nadziemnej budynku,

Postulat ten został uzasadniony tym, że „rozszerzenie funkcji usługowych w terenie MW.3 do wysokości drugiej kondygnacji nadziemnej budynku zapisane w §20 ust. 2 spowoduje wzrost natężenia uciążliwości związanych z istniejącymi już usługami na parterach budynków mieszkalnych. Istniejący sklep alkoholowy czynny 24 godz. na dobę jest przyczyną nadmiernych hałasów w nocy, awantur pijaków, parkowania samochodów klientów sklepu na skrzyżowaniu, na chodnikach, co zwiększa ryzyko wypadków. Działająca wytwórnia gastronomiczna powoduje smród uniemożliwiający otwieranie okien. Przecież po drugiej stronie ulicy Naczelnej jest duży teren przeznaczony pod budynki usługowe oznaczone symbolem U.4. Wobec tego dlaczego rozszerza się zakres usług w budynku mieszkalnym?”

3) Wykluczenie dachów płaskich w Terenie MW.3,

Postulat ten został uzasadniony tym, że „w terenie MW.3 występują dachy dwuspadowe i wielospadowe. Gdyby np. inwestor z ul. Dobrego Pasterza 101 dz. 459/1 (ubiegający się o wydanie warunków zabudowy od 2013 r. ) wybudował budynek z takim dachem, to byłoby przecież rażącym naruszeniem harmonii architektonicznej”.

4) Zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych w przypadku wykonywania robót budowlanych polegających na przebudowie i nadbudowie istniejących budynków.

Postulat ten został uzasadniony tym, że „zwiększy się ilość mieszkań, zakres usług, wzrośnie ilość samochodów klientów i samochodów mieszkańców. Przy skrzyżowaniu ul. Dobrego Pasterza, Naczelnej i Promienistych znajdujących się przy terenie MW.3 już obecnie chodniki są nadmiernie zajęte przez parkujące samochody. Samochody parkują nawet na wschodniej części jezdni ulicy Naczelnej. To gdzie będą parkować te dodatkowe samochody z terenu MW.3?”

5) Ustalenie w Terenie MW.3 dla budynków w pierwszej linii zabudowy wskaźnika wysokości ok. 11,5 m,

Postulat ten został uzasadniony tym, że przyjęcie „wysokości 11,5 m dla trzech budynków przylegających do siebie: przy ul. Dobrego Pasterza 99 dz. 350/18, przy ul. Dobrego Pasterza 101 dz. 459/1 i przy ul. Naczelnej 1 dz. 369/3 tworzących zwarty zespół architektoniczny w zabudowie szeregowej w pierwszej w pierwszej linii zabudowy na południowej części terenu MW.3.” mogłaby spowodować, że „zabudowa terenu miałaby wtedy charakter tarasowy. Pierwsza linia zabudowy miałaby wysokość ok. 11,5m, a budynki w drugiej linii zabudowy mają wysokość 14-15m. Harmonia architektoniczna zostałaby nie pogorszona, a moje żywotne interesy nie uległyby

znacznemu naruszeniu. Dlaczego dla tych trzech budynków nie można przyjąć wysokości 11,5 m, skoro dla terenu znajdującego się tuż obok przy ul. Dobrego Pasterza oznaczonego symbolem MW.4 przyjęto wysokość 11m”.

6) Ochronę istniejącego stanu zagospodarowania w Terenie MW.3 zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

Postulat ten został uzasadniony tym, że „w projekcie mpzp organ naruszył art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż nie ochronił istniejącego stanu zagospodarowania terenu, proponując mi na piśmie nadbudowę do wysokości 14m – co w moim przypadku jest niemożliwe. Organ w projekcie mpzp naruszył także art. 1 ust.2 pkt 1 w/w ustawy, gdyż, przyjęcie wysokości 14m na całym obszarze MW.3 pogorszy harmonię architektoniczną przez to, że przylegające do siebie budynki będą miały bardzo różniące się wysokości: przy ul. Dobrego Pasterza 101 dz. 459/1 – np. 14m, a przy ul. Naczelnej 1 dz. 369/3 – 10m.”.

Odnosnie do postulatów zawartych w uwadze:

#### AD. 1

Uwaga nieuwzględniona, gdyż Rada Miasta Krakowa jest związana przepisem z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), zgodnie z którym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa. Dokument Studium dla działek nr 350/9, 369/3, 459/1, 350/18, 350/17, 790/3 i 790/2 obr. 22 Śródmieście, ustala kierunek zagospodarowania MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o następujących wskaźnikach zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy do 36 m,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50%.

Przyjęta w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy do 14 m dla zabudowy w Terenie MW.3 stanowi optymalny wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy ze względu na występujące uwarunkowania. Zabudowa w omawianym rejonie ul. Dobrego Pasterza pochodzi z różnych okresów i jest niejednorodna. Stwarza wrażenie chaotycznej i nieuporządkowanej, co powoduje, że przestrzeń publiczna, jaką stanowi ul. Dobrego Pasterza i jej otoczenie, wymaga przekształceń w kierunku uzyskania ładu przestrzennego. Jednym z narzędzi planistycznych w tym zakresie jest ograniczenie (uporządkowanie) wysokości zabudowy. Plan miejscowy ma za zadanie porządkowanie przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej.

Zgodnie z obecnym zainwestowaniem w Terenie MW.3 znajdują się już budynki o wysokości wyższej niż wnioskowane w uwadze 11,5 m. Zatem biorąc pod uwagę interesy wszystkich mieszkańców danego terenu, ustalenie niższej maksymalnej wysokości zabudowy w Terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolu MW.3 np. na poziomie 11,5 m, wiązałoby się z poważnymi ograniczeniami dla właścicieli zabudowy sąsiedniej, nie tylko w zakresie nadbudowy budynków, ale także niektórych innych robót budowlanych, niemożliwych do wykonania w istniejących budynkach.

#### AD. 2

Uwaga nieuwzględniona, gdyż zgodnie z wyznaczonymi w dokumencie Studium kierunkami zmian w strukturze przestrzennej, a mianowicie wskazaniem: „*istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnienia z możliwością przekształceń w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym*” oraz wskazaniem dla wnioskowanego terenu udziału zabudowy usługowej do 30%, w projekcie planu w Terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolu MW.3 jako przeznaczenie uzupełniające ustalono możliwość lokalizacji funkcji usługowych do wysokości drugiej kondygnacji nadziemnej budynku, jednak nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku. W stanie istniejącym w przedmiotowym terenie w istniejących budynkach zlokalizowanych bezpośrednio przy ul. Dobrego Pasterza znajdują się już funkcjonujące lokale usługowe powyżej

pierwszej kondygnacji. Dopuszczenie możliwości lokalizacji funkcji usługowych do drugiej kondygnacji ma na celu rozszerzenie oferty usług podstawowych. Ponadto ze względu na uciążliwość ul. Dobrego Pasterza (hałas komunikacyjny), lokalizacja funkcji usługowych do drugiej kondygnacji pozwoli zamienić funkcję mieszkaniową powyżej pierwszej kondygnacji na funkcję usługową.

We wspomnianym w uwadze Terenie zabudowy usługowej o symbolu U.4 nie przewiduje się lokalizacji nowych obiektów usługowych.

#### AD. 3

Uwaga nieuwzględniona. Analiza istniejących kształtów dachów w obszarze objętym granicami planu, a szczególnie w terenach sąsiadujących z wyznaczonym Terenem MW.3, w którym znajduje się nieruchomość wnoszącej uwagę wykazała, że występują tam dachy dwu i wielospadowe oraz dachy płaskie. Dlatego w projekcie planu dla zabudowy, w tym także w Terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolu MW.3 w zakresie zasad kształtowania dachów ustalono nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym kącie nachylenia połąci od 20° do 40° lub dachów płaskich. Tak przyjęte ustalenia w zakresie kształtowania dachów uwzględniają występujące w tym obszarze kształty dachów. Ustalenie jednego rodzaju kształtu dachu doprowadziłoby do sytuacji, że podjęcie jakichkolwiek robót budowlanych (dopuszczonych w projekcie planu) skutkowałoby koniecznością dostosowania kształtu dachu do rodzaju ustalonego planem. Stosując szerszy katalog rodzajów dachów zapobiega się sytuacji, w której roboty budowlane niezwiązane z dachem mogą skutkować koniecznością jego przebudowy.

#### AD. 4

Uwaga nieuwzględniona, gdyż roboty budowlane w istniejących budynkach polegające na przebudowie, remoncie i nadbudowie w związku ze zmianą sposobu użytkowania poddasza lub lokalu nie powodują zwiększenia powierzchni całkowitej budynku. Należy przyjąć iż wzrost powierzchni całkowitej budynku powoduje wzrost ilości użytkowników danego obiektu i tym samym większe zapotrzebowanie na miejsca parkingowe. Skoro przy wykonaniu wymienionych robót budowlanych nie powiększa się powierzchnia całkowita budynku, zrezygnowano z określania dla nich wskaźników parkingowych. Określone w projekcie planu wskaźniki parkingowe obowiązują dla nowych obiektów oraz w wypadku rozbudowy polegającej na zwiększeniu powierzchni całkowitej budynków istniejących.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu § 14 ust. 6 pkt 6 „*miejsca parkingowe samochodów osobowychi miejsca postojowe rowerów dla potrzeb danego obiektu należy lokalizować i bilansować w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem*”. Oznacza to, że dla planowanych inwestycji miejsca parkingowe muszą być zlokalizowane w obrębie terenu inwestycji.

Ustalenie wskaźników parkingowych dla istniejących budynków uniemożliwiłoby w wielu przypadkach możliwości np. remontu i zmiany sposobu użytkowania poddasza, w sytuacji budynku zlokalizowanego na małej działce, w odniesieniu do której musi zostać również spełniony minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego.

#### AD. 5, Ad.6

Mając na uwadze wskazania dokumentu Studium, który dla tego terenu jako kierunek zagospodarowania ustala Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, przyjęte w projekcie planu parametry i wskaźniki zabudowy umożliwiają przekształcenie istniejącej zabudowy zgodnie z kierunkami określonymi w dokumencie Studium oraz pozwolą docelowo uzyskać efekt uporządkowania zabudowy, poprzez wyrównanie wysokości czterech frontowych budynków. W drugiej linii zabudowy znajduje się budynek o wysokości 14 m. Istniejące budynki frontowe w tym terenie posiadają różne wysokości (10 m, 11,5 m i 12,5 m), a zgodnie z przyjętą w projekcie planu maksymalną wysokością zabudowy, będą mogły zostać nadbudowane lub przebudowane na ostatnich kondygnacjach do maksymalnej wysokości zabudowy 14m. Zatem budynki w drugiej linii zabudowy nie będą przewyższały zabudowy frontowej w wyznaczonym Terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolu MW.3. Taki projektowany sposób

zagospodarowania terenu pozwoli docelowo uzyskać efekt uporządkowania zabudowy, poprzez wyrównanie wysokości czterech frontowych budynków.

W zakresie odniesienia się składającej uwagę do wyznaczonego w projekcie planu Terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolu MW.4, dokument Studium dla tego terenu ustala kierunek zagospodarowania MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Przyjęta w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy 11 m w przedmiotowym terenie umożliwi przekształcenie istniejącej niższej zabudowy jednorodzinnej, zgodnie z wyznaczonymi w dokumencie Studium kierunkami na zabudowę wielorodzinną. Ponadto należy wskazać, że Teren MW.4 bezpośrednio sąsiaduje z niską zabudową znajdującą się w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sudół Dominikański”, dla której ustalono zakaz zwiększania wysokości, co oznacza, że dla uzyskania harmonii w obudowie północnej strony ulicy Dobrego Pasterza należy stopniować wysokość zabudowy.

Zgodnie z przepisem art. 35 ustawy *„Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”*. Oznacza to, iż dotychczasowe zainwestowanie może pozostać niezmienione.