

**UCHWAŁA NR LXXV/1869/17  
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 14 czerwca 2017 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Krakowa uwagi złożonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wielicka - Kamińskiego”, oznaczonej numerem 11 w Załączniku do Zarządzenia Nr 103/2017 z dnia 17 stycznia 2017 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wielicka - Kamińskiego”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948 oraz Dz. U. z 2017 r. poz. 730), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, 904, 961, 1250, 1579 oraz z 2017 r., poz. 730), 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, 1688) 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 2016 r. poz. 353, 961, 1250, 831, 1579, Dz. U. z 2015 r. poz. 1936, Dz. U. z 2016 r. poz. 2003, Dz. U. z 2017 r. poz. 820), w związku z uchwałą Nr XXII/368/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wielicka - Kamińskiego” uchwała się, co następuje:

**§ 1. 1. Nie uwzględnia się uwagi nr 11<sup>\*1)</sup> złożonej przez** (wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych: na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2015 poz. 2058 z późn. zm.); jawność wyłączyła Marta Kucharyk Kierownik Referatu Obsługi Sesji i Komisji RMK w Kancelarii Rady Miasta i Dzielnicy Krakowa) **do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wielicka - Kamińskiego” dla działki 154/24 obr. 51 Podgórze, w której wniesiono o:**

- 1) zmianę § 18 ust. 5 pkt 4 ppkt a) zmianę wskaźnika terenu biologicznie czynnego ze wskazanych 60% na 40% dla terenu MW/U.5;
- 2) zmianę § 18 ust. 5 pkt 4 ppkt b) dotyczącego wskaźnika intensywności zabudowy ze wskazanych wartości 0,1 – 0,3 na 0,85 (netto) dla terenu MW/U.5;
- 3) zmianę § 18 ust. 5 pkt 4 ppkt c) określającego maksymalną wysokość zabudowy z 13m do 25m w terenie MW/U.5;
- 4) zmianę § 18 ust. 5 pkt 4 ppkt d) określającego maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy z 15% na 30% na terenie MW/U.5;
- 5) zmianę granic ochrony konserwatorskiej ustalonej w projekcie mpzp, a przedstawionych w projekcie rysunku planu, tak by granice strefy ochronnej okalały obiekt wpisany do rejestru zabytków – dom pod adresem ul. Wielicka 115 (...) (decyzja o wpisie do rejestru zabytków, nr rej. A-964, decyzja z dn. 25 listopada 1993r.) w promieniu nie większym niż 17m;
- 6) wykreślenie z § 18 ust. 5 pkt 4 ppkt e) zakazującego lokalizacji nowej zabudowy.

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

---

<sup>1)</sup>\* Uwaga o tym numerze została zawarta w Załączniku Nr 2 do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wielicka - Kamińskiego” w kolumnie nr 1 pozycja nr 28, a pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej.

§ 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 12 wniesiono o:

- 1) zmianę § 18 ust. 5 pkt 4 ppkt a) zmianę wskaźnika terenu biologicznie czynnego ze wskazanych 60% na 40%. Zgodnie z wytycznymi do planów miejscowych i kierunkami zmian w strukturze przestrzennej dla strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 13 Płaszów – Zabłocie zawartymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Krakowa uchwalonego uchwałą nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003r., a zmienionego uchwałą Nr XCIII/1256 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010r. (dalej zwane „kierunki i wytyczne Studium”), powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) została określona poprzez wartość minimalną 40%. Z kolei powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) wynosi min. 20%. Wskazany w projekcie mpzp wskaźnik terenu biologicznie czynnego 60% jest niezgodny z ww. wytycznymi i kierunkami Studium, w konsekwencji, wnoszę o zmianę wskaźnika terenu biologicznie czynnego z 60% na 40%.
- 2) zmianę § 18 ust. 5 pkt 4 ppkt b) dotyczącego wskaźnika intensywności zabudowy ze wskazanych wartości 0,1 – 0,3 na 0,85 (netto). Zgodnie z kierunkami i wytycznymi Studium dot. ujednoczonego przeznaczenia terenów, wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu MW/U.5 został oznaczony jako teren mieszkaniowy M3 o intensywności zabudowy 0,4 – 0,85 (netto). Wskazany w projekcie mpzp wskaźnik intensywności zabudowy określony wartościami 0,1 – 0,3 (netto) jest niezgodny z ww. wytycznymi i kierunkami Studium dot. ujednoczonego przeznaczenia terenów, w konsekwencji, wnoszę o zmianę wskaźnika intensywności zabudowy z 0,1 – 0,3 na 0,85 (netto);
- 3) zmianę § 18 ust 5 pkt 4 ppkt c) określającego maksymalną wysokość zabudowy z 13m do 25m. Zgodnie z kierunkami i wytycznymi Studium wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej (MW) może liczyć do 25m. Wedle sekcji III.1.2 pkt.18 informacji Studium dopuszcza się w planach miejscowych zmianę ustalonej w studium wysokości zabudowy o wielkość wyznaczoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej, jeżeli konieczność zmiany wysokości wynika z uwarunkowań historycznych bądź konieczności zachowania ładu przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy. Wskazać należy, że maksymalna wysokość zabudowy na terenie MW/U.4 została określona w projekcie mpzp na 22m. Nieuzasadnionym jest więc tak drastyczne zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy do jedynie 13m wskazanych na terenie, na którym położona jest nieruchomość wnioskodawców. Właśnie z uwagi na konieczność zachowania ładu przestrzennego, terenu, maksymalna wysokość zabudowy nie może się ostać na 13m, gdyż niezasadnie burzy to spójność architektoniczną terenu oraz bezpodstawnie ogranicza potencjał nieruchomości wnioskodawców. Podsumowując, w związku ze wskazaniem maksymalnej wysokości zabudowy do 25m w kierunkach i wytycznych Studium oraz z uwagi na konieczność zachowania ładu przestrzennego terenu, (...) wnoszę o zmianę wskaźnika maksymalnej zabudowy dla terenu MW/U.5 z 13m na 25m;
- 4) zmianę § 18 ust. 5 pkt 4 ppkt d) określającego maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy z 15% na 30%. Zgodnie z kierunkami i wytycznymi Studium projekt mpzp ogranicza maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na terenie MW/U.5 do 15%, podczas gdy na terenach sąsiednich wskaźnik ten został określony na 30%. Ograniczenie to znowu powoduje zaburzenie spójności obszaru oraz wpływa niekorzystnie na atrakcyjności nieruchomości wnioskodawców, co w istocie skutkować będzie spadkiem potencjalnej wartości tejże nieruchomości. Nadto, należy wskazać, że w kierunkach i wytycznych Studium udział usług w terenach zabudowy mieszkaniowej

wielorodzinnej (MW) wynosi do 30%. Stąd pytanie, jak to założenie miałyby zostać zrealizowane, skoro maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w ogóle w projekcie mpzp został określony na 15%? W konsekwencji, wnoszę o zmianę wskaźnika powierzchni zabudowy z 15% do 30%;

- 5) zmianę granic ochrony konserwatorskiej ustalonej w projekcie mpzp, a przedstawionych w projekcie rysunku planu, tak by granice strefy ochronnej okalały obiekt wpisany do rejestru zabytków – dom pod adresem ul. Wielicka 115 (...) (decyzja o wpisie do rejestru zabytków, nr rej. A-964, decyzja z dn. 25 listopada 1993r.) w promieniu nie większym niż 17m. Obecnie wyznaczone granice ochrony konserwatorskiej biegną wzdłuż granic terenu MW/U.5 do wewnątrz przedmiotowego kwartału, nakładając w sposób niesprawiedliwy i dowolny ograniczenia budowlane tylko i wyłącznie na wnioskodawców. Wskazany sposób ochrony wyklucza bowiem w omawianym kwartale zabudowę wewnątrz kwartałową na działce 154/24. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 4 Ustawa PlanZagospP w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, co z kolei znajduje swoje rozwinięcie w art.19 ust.3 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2014r., poz.1446., dalej zwana: „Ustawa o OchrZab”). Ten ostatni przepis stanowi, że w planie miejscowym ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej, na których obowiązują określone jego postanowieniami ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków. Wszelkie uwarunkowania ochronne wynikające z decyzji o wpisie do rejestru zabytków winny znaleźć swoje odzwierciedlenie w projekcie mpzp. Proces ten ma charakter szerszy, gdyż już na etapie studium, z którym plan musi być zgodny, zadaniem wojewódzkiego konserwatora zabytków jest wyrażenie opinii o rozwiązaniach zawartych w studium. Kierunki i wytyczne Studium nie określają obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej w terenie MW/U.5, co w istocie oznacza, że granice ochrony konserwatorskiej zostały uznaniowo wskazane w sposób nadmiernie ograniczający prawo własności wnioskodawców. Granice ochrony konserwatorskiej zostały uwzględnione jedynie wewnątrz kwartału obejmującego działki 154/23, 154/24, 154/26 i 154/27. Celem ochrony konserwatorskiej jest uchronienie od zniszczeń zabytkowego obiektu, który stanowi element dawnego układu przestrzennego, jednakże który jest także przemieszczany z elementami współczesnego zainwestowania. Przedmiotowy zabytkowy obiekt nie dominuje w obrazie przestrzennym terenu, gdyż jest to jednostkowy element niestanowiący żadnego zabytkowego zespołu w dawnym układzie urbanistycznym, który uzasadniałby tak szerokie wytyczenie granic ochrony konserwatorskiej, jak wskazane w projekcie mpzp. Mając na uwadze powyższe wnoszę o zmianę granic ochrony konserwatorskiej ustalonej w projekcie mpzp, a przedstawionych w projekcie rysunku planu, tak by ochrona ta okalała obiekt wpisany do rejestru zabytków – dom pod adresem ul. Wielicka 115 w promieniu nie większym niż 17m.
- 6) wnoszę o wykreślenie z § 18 ust. 5 pkt 4 ppkt e) zakazującego lokalizacji nowej zabudowy. Kierunki i wytyczne Studium nie ustanowiły zakazu lokalizacji nowej zabudowy. Przesłanki uzasadniające całkowity zakaz lokalizacji zabudowy dla terenu MW/U.5 są nieznane oraz niezrozumiałe, można przypuszczać, że zakaz ten oraz wszystkie wyżej opisane ograniczenia zostały ustanowione ze względu na znajdujący się na terenie MW/U.5 obiekt wpisany do rejestru zabytków. Tymczasem, zgodnie z art.7 Ustawy o OchrZab formami ochrony zabytków są:
- a) wpis do rejestru zabytków;
  - b) uznanie za pomnik historii,
  - c) utworzenie parku kulturowego,
  - d) ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, (...) ... uznając ochronę przedmiotowego obiektu poprzez całkowity zakaz lokalizacji nowej zabudowy za zbyt daleko idący, wnoszę o wykreślenie przedmiotowego zakazu.

Odnosnie do postulatów zawartych w uwadze:

Uwaga nieuwzględniona, gdyż parametry takie jak wskaźnik terenu biologicznie czynnego, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy zostały ustalone na optymalnym poziomie dla danego terenu i są wynikiem przeprowadzonej analizy z uwzględnieniem stanu istniejącego. Studium określa parametry dla poszczególnych funkcji i terenów w odniesieniu do całych strukturalnych jednostek urbanistycznych i określony jest w sposób otwarty, określając jedynie graniczne wartości, których nie można przekroczyć, a które ulegają doszczegółowieniu na etapie sporządzania planu miejscowego. Studium określa wysokość zabudowy oraz wskaźnik terenu biologicznie czynnego, a pozostałe wskaźniki określane są w korelacji do podanych wartości.

Teren MW/U.5 został objęty ochroną w związku z wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków, ustalenia projektu planu zyskały obecny kształt po przeprowadzonych konsultacjach.

Ponadto projekt planu, uzyskał wszystkie wymagane ustawowo uzgodnienia, w tym w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Krakowie (art. 17 pkt 6 lit. b tiret ósme ustawy).

Ponadto działka 154/24 obr. 51 Podgórze nie jest objęta strefą ochrony konserwatorskiej. Zabudowa na wymienionej działce nie jest możliwa ze względu na jej położenie w stosunku do ul. Wielickiej. Gdyby została wyznaczona linia zabudowy (na przedłużeniu linii z sąsiedniego terenu MW/U.4), działki i tak znalazłby się poza tą linią.