

**UCHWAŁA NR LXXXI/1995/17
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 30 sierpnia 2017 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Krakowa uwagi złożonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej”, oznaczonej numerem 15 w Załączniku do Zarządzenia Nr 373/2017 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 15 lutego 2017 r. w sprawie rozpatrzenia uwag i pism złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i 935), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), 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 i 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 2017 r. poz. 1405) w związku z uchwałą Nr CXXI/1929/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej” uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Nie uwzględnia się uwagi nr I.15^{*1)}, 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 „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej”, w której wniesiono o:

- 1) w punkcie 1 uwagi – zachowanie w rozdz. III § 16 ust. 3 pkt 1 na str. 14 minimalnego wskaźnika terenu biologicznie czynnego w wysokości 20%, tj. do wartości wskazanej w obecnie obowiązującym na terenie działek nr 216/255 i 463 MPZP obszaru „Czyżyny - Łęg”,
- 2) w punkcie 2 uwagi - zachowanie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy (w rozdz. III § 16 ust. 3 pkt 4 na str. 14) w wysokości 40%, co jest wartością dopuszczoną obowiązującym MPZP obszaru „Czyżyny — Łęg,
- 3) w punkcie 3 uwagi – zmianę definicji wysokości zabudowy zawartej w rozdz. I § 4 ust. 1 pkt 16 na str. 3 na zapis o następującej treści, cyt. *„wysokości zabudowy — należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.) mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi”*,

¹⁾* Uwagi o tym numerze zostały zawarte w Załączniku Nr 2 do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – Rejon ulicy Galicyjskiej” w tabeli pozycja Lp.14, a pełna treść uwag znajduje się w dokumentacji planistycznej.

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodniczący Rady
Miasta Krakowa

Dominik Jaśkowiec

W uwadze nr I.15 wniesiono o:

- 1) w punkcie 1 uwagi – zachowanie w rozdz. III § 16 ust. 3 pkt 1 na str. 14 minimalnego wskaźnika terenu biologicznie czynnego w wysokości 20%, tj. do wartości wskazanej w obecnie obowiązującym na terenie działek nr 216/255 i 463 MPZP obszaru „Czyżyny — Łęg”. Ponadto powyższa wartość jest zgodna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa (w którym obszar ww. działek znajduje się w jednostce urbanistycznej nr 48 na terenach usług handlu wielkopowierzchniowego oznaczonych jako U_H) i nie powoduje utraty wartości rynkowej nieruchomości Inwestora,
- 2) w punkcie 2 uwagi - zachowanie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy (w rozdz. III § 16 ust. 3 pkt 4 na str. 14) w wysokości 40%, co jest wartością dopuszczoną obowiązującym MPZP obszaru „Czyżyny — Łęg. Ustalenie niższej wartości tego wskaźnika powoduje nadmierną utratę wartości nieruchomości Inwestora w stosunku do obecnie dopuszczalnego wskaźnika zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Z uwagi na powyższą utratę wartości nieruchomości Inwestor zmuszony będzie wystąpić z wnioskiem o rekompensatę z tego tytułu,
- 3) w punkcie 3 uwagi – zmianę definicji wysokości zabudowy zawartej w rozdz. I § 4 ust. 1 pkt 16 na str. 3 na zapis o następującej treści, cyt. *„wysokości zabudowy — należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.). mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi”*. Powyższy zapis jest (w zakresie wysokości budynku) zgodny z 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 2015 poz. 1422, dalej: WarTechBud) oraz z wyrokiem NSA z dnia 02.04.2015 r. sygn.. akt: II OSK 2196113

Odnosnie do punktów zawartych w uwadze:

Ad.1 – punkt 1 uwagi

Uwaga nieuwzględniona. W świetle art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W Studium zostały ustalone kierunki zmian w strukturze przestrzennej jednostki urbanistycznej nr 48 – Stare Czyżyny - Łęg, funkcja terenu, standardy przestrzenne, wskaźniki i parametry zabudowy dla kategorii terenów o zróżnicowanych funkcjach i kierunkach zagospodarowania do stosowania w planach miejscowych. Zgodnie z zasadą ustaloną w Studium, iż granice pomiędzy terenami inwestycyjnymi mogą ulegać wzajemnemu przesunięciu, w projekcie planu wyznaczony został teren U/MW.3. Dokument Studium wskazuje dla wnioskowanego terenu minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30% dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenach zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UM). W projekcie planu został przyjęty wskaźnik terenu biologicznie czynnego zgodny z dyspozycjami Studium.

Ad.2 – punkt 2 uwagi

Uwaga nie uwzględniona, gdyż ustalony w projekcie planu maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy nie pogorszy możliwości inwestycyjnych na wskazanych nieruchomościach. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Czyżyny – Łęg”. Na każde 1000 m² powierzchni terenu inwestycji, przy wskaźniku intensywności zabudowy nie wyższym niż 2,0, można uzyskać maksymalnie 2000 m² powierzchni całkowitej zabudowy. W projekcie planu ustalono maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy również 2,0, co oznacza, że na każde 1000 m² powierzchni terenu inwestycji, również można uzyskać maksymalnie 2000 m² powierzchni całkowitej zabudowy. Ograniczenie dopuszczanej w projekcie planu maksymalnej powierzchni zabudowy, liczonej do terenu inwestycji (a nie do całego wyznaczonego terenu, jak to ma miejsce w planie obowiązującym), ma na celu spełnienie wymagań zapisanych w dokumencie Studium, w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej dla Jednostki 48 – Stare Czyżyny – Łęg, tj. lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wewnątrz jednostki, projektowanej jako autonomiczny zespół usługowo-mieszkaniowy z terenami przestrzeni publicznych i zieleni urządzonej.

Ad.3 – punkt 3 uwagi

Nie uwzględnia się uwagi, gdyż definicja wysokości zabudowy jest poprawna i zgodna z powszechnie obowiązującym prawem. Art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje iż, w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. maksymalną wysokość zabudowy, a nie wysokość budynku. Zaproponowana w uwadze definicja jest definicją wysokości budynku, stad nie może stanowić jednocześnie definicji dla obiektu budowlanego, który jest pojęciem szerszym, co wynika z jego definicji w ustawie prawo budowlane.