

## **Pan Jacek Piórecki**

Dzień dobry Państwu. Rozpoczynamy publiczną dyskusję nad rozwiązaniami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru scaleń Skotniki. Ta nazwa co prawda nie kojarzy się, znaczy ona nie dotyczy całego osiedla Skotniki tylko tego fragmentu, który był wskazany w planie ogólnym do postępowania scaleniowego po to by wyznaczyć tereny budowlane. Nie wiem jak Państwo pamiętają w planie ogólnym był taki zapis, że do 30 % powierzchni terenów tych obszarów, które były, tam ich było kilka w planie ogólnym wskazane, był między innymi właśnie obszar, który został nazwany jako plan miejscowy „Obszar scaleń Skotniki”. Nazywam się Jacek Piórecki, jestem Kierownikiem Pracowni Urbanistycznej w Biurze Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa, który koordynuje prace nad tym planem i odpowiada za tok formalny i tok organizacyjny sporządzenia tego planu, natomiast wykonania planu w sensie projektanta, projektowania zostało powierzone po przetargu firmie Urbanistyki, Architektura i Inżyniera, która reprezentuje tutaj projekt Pan Andrzej Bilski, członek Okręgowej Izby Urbanistów w Krakowie bowiem posiadanie takich kwalifikacji i takiej przynależności jest wymogiem ustawowym. Może tyle na wstępie i teraz usiądę i będę mówił do Państwa już dalej na siedząco, jeżeli można. Na początek parę informacji organizacyjnych. Dyskusja publiczna to jest taki element procedury planowania przestrzennego nałożony ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym według, której cały ten proces jest realizowany i dyskusja publiczna ma na celu przybliżenie, czy wyjaśnienie rozwiązań projektu planu z jednej strony, z naszej strony, wyjaśnienie genezy opracowywania tego planu, a z Państwa strony wyrażenie wątpliwości, czy też zadanie pytań, z naszej strony wyjaśnienie i jakieś powiedzmy sobie szersze nad prawidłowością rozwiązań tego planu. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dyskusja publiczna powinna być organizowana w okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, a w związku z tym to wyłożenie, które zgodnie z ustawą, o którym zostało opublikowane ogłoszenie w Tygodniku Grodzkim i również obwieszczenie wywieszone we wszystkich budynkach Urzędu Miasta Krakowa, a również poinformowana Rada Dzielnicy, która jak najbliższej Państwa jako mieszkańców, czy zainteresowanych jest. Okres wyłożenia rozpoczął się od dnia 12 grudnia i będzie trwał do 10 stycznia 2006 r. w Biurze Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa przy ul. Za Torem 22, w poniedziałki w godzinach od 14,00 do 16,00 i w pozostałe dni tygodnia od 10,00 do 12,00. Jeszcze później dalej po ostatnim dniu wyłożenia projektu planu można przez 14 dni kalendarzowe składać uwagi do projektu planu. Te uwagi w okresie 21 dni muszą być rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa. Mówię o tym terminie składania uwag dlatego, że wszystko to o czym również tutaj możemy dyskutować musi mieć swoje przełożenie formalne na uwagę złożoną, uwagę pisemną złożoną w tym trybie o jakim powiedziałem i w tej formie i terminie a więc w terminie do – jak rozpatrzenie wypada, czyli jest zakończenie, no nie to jest uwagi do 24 stycznia i to jest ten ostatni dzień terminu składania uwag. Proszę Państwa parę jeszcze informacji takich porządkowych. Prosimy jak Państwa się będą wypowiadać o podanie imienia, nazwiska, prosimy o wpisanie się na listę obecności, nie ma potrzeby wpisywania tam adresu. Dlatego prosimy o przedstawienie się, że dyskusja jest nagrywana, będzie stenogram, będzie protokół z tej dyskusji więc istotne jest zidentyfikowane kto, co powiedział czy ewentualnie jakie miał wątpliwości. Projekt planu obszaru scaleń Skotniki został podjęty w związku z tym, że w planie ogólnym takie obszary scaleń były wskazane i później w niektórych, konkretnie dwóch z tych obszarów zostały podjęte procedury przeprowadzenia scaleń w obszarze Skotniki na dość niewielkim obszarze albowiem były to procedury dobrowolne i tylko ci, którzy do tego procesu przystąpili no zrealizowali jakby ten zapis planu ogólnego, że jeżeli nastąpi scalenie to do 30 % powierzchni tych terenów wyznaczonych w planie może być przeznaczony na tereny budowlane. Natomiast mankamentem tej procedury, czy też nieprzewidzianym było to, że całość efektu

## STENOGRAM Z PUBLICZNEJ DYSKUSJI DOTYCZĄCEJ MIEJSCOWEGO PLANOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU SCALEŃ SKOTNIKI

---

tego scalenia została jakby podpisana, czy przyłączona do planu ogólnego, a w związku z tym w momencie kiedy plan ogólny stracił ważność to jakby ta cała procedura jakkolwiek własnościowo dokonano to nie miało walorów nabycia praw tak naprawdę do tego prawa zabudowy terenu. W związku z tym zgodnie z tym co było ustalone w studium i później zgodnie z programem prac planistycznych przyjętych przez Prezydenta Miasta Krakowa obszar scaleń Skotniki został wskazany do podjęcia sporządzenia planu i do tego planu przystąpiono w 2004 r. w dniu dokładnie 14 kwietnia uchwała o przystąpieniu. Potem wykonanie planu zostało w trybie przetargu powierzone właśnie jednostce projektowania Urbanistyki, Architektura i Inżynieria i od tego momentu kolejne wszystkie elementy procedury planistycznej były realizowane poprzez rozpatrzenie wniosku do planu, poprzez przygotowania projektu planu i do tego prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych i poddanie projektu planu procesowi opiniowania i uzgodnień, zarówno procesowi wewnętrznemu jak i również wewnętrznemu a więc również z tymi wszystkimi jednostkami i organami, które ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego wskazuje jako opiniujące, uzgadniające. I po przeprowadzeniu tego procesu opiniowania i uzgodnień, z którego w niewielkim stopniu zostały w projekcie planu wprowadzone pewne korekty projekt planu został przygotowany do wyłożenia do publicznego wglądu i o to, właśnie w tej edycji, którą tutaj Państwo widzicie ten projekt planu jest wykładany, wykładany również w Biurze Planowania Przestrzennego. Wracam tutaj do tego trybu wyłożenia mianowicie dlatego, że samo wyłożenia i później rozpatrywania uwag ma ten szczególny charakter. Ten charakter jednego z elementów procesu planowania kiedy w planie, w projekcie planu uzasadnione jest wprowadzenie ewentualnym zmian. Pierwszy taki moment to jest w wyniku opiniowania i uzgodnień i wtedy na skutek wskazań wynikających z tych opinii projekt planu może zostać zmieniony i drugi taki moment kiedy na skutek rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu projekt planu może być zmieniony. W innych przypadkach nie dlatego, że jakby tutaj z punktu widzenia prawnego dawałoby to możliwość, że przygotowując projekt planu w każdym momencie można by sobie go zmienić, uzupełnić, a ponieważ to jest proces publiczny więc o tym okresie zmian, o tych możliwościach zmian wszyscy uczestnicy tego procesu muszą być powiadomieni i mieć równe prawa, a więc te równe prawa przez ustawę zostały zapewnione właśnie w ten sposób, że został definiowany termin, forma i miejsce składania tych uwag. Dyskusja publiczna organizowana w okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu odbywa się tylko raz ale odbywa się w takim momencie, w którym już kilka dni tego wyłożenia trwa, a więc można w związku z tym już wiedząc jeśli Państwo się indywidualnie zapoznawali już przy ul. Za Torem w Biurze Planowania Przestrzennego z rozwiązaniami planu to można już tutaj na tej dyskusji mieć troszkę wiedzy czy też więcej poglądów na temat rozwiązywania planu, a również i po to w tym momencie żeby jeszcze do końca wyłożenia i do terminu składania uwag Państwo mieli wystarczającą ilość czasu na ewentualne ich sformułowanie i złożenie ale też i na szczegółowe jeszcze zapoznanie się z projektem planu dlatego, że ta dyskusja nie zastępuje takiego powiedzmy sobie indywidualnego przyglądnięcia i zweryfikowania rozwiązań, temu właśnie służy wyłożenia natomiast dyskusja ma charakter raczej przybliżenia ale również rozwiązań, ale również wysłuchania jakby bardziej społecznych tak bym to nazwał może informacji czy problemów dotyczących planu. Proszę Państwa miałbym również prośbę, że jeżeli Państwo będą potrzebowali podejść do planszy coś pokazać to ja będę dawał ten mikrofon żeby to wszystko co jest nagrywane było wyraźne i żeby było słyszalne. Myślę sobie, że w zakresie tych informacji formalnych to tyle by wystarczyło z naszej strony. Poproszę teraz projektanta planu o wyłożenie wyjaśnień merytorycznych oczywiście w sposób dość ogólny bowiem dopiero jak Państwo będziecie zadawać pytanie jakies bardziej

# STENOGRAM Z PUBLICZNEJ DYSKUSJI DOTYCZĄCEJ MIEJSCOWEGO PLANOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU SCALEŃ SKOTNIKI

---

szczegółowe informacje będzie można przybliżyć i wspólnie nad nimi podyskutować. Dziękuję. Panie Andrzeju bardzo proszę.

## **Pan Andrzej Bilski**

Podstawą merytoryczną sporządzenia planu jest oczywiście dokument obowiązujący, znaczy nie obowiązujący w sensie prawnym ale obowiązujący jako dokument również uchwalony przez Radę Miasta mianowicie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a także podstawą do przyjętych rozstrzygnięć przestrzennym opracowań ekofizjograficznych jako podstawa z kolei merytoryczna jest ustanowiona ustawą o planowaniu przestrzennym i ustawą o ochronie środowiska. W przypadku tego tematu oczywiście już przedmówca powiedział, że podstawą podjęcia w ogóle tego tematu było uregulowanie problemu scaleń i jak wiemy, bo to są sygnalizowane scalenia dotyczy całego tego południowego pasa z tym, że tam były dwa etapy scaleń, ostatecznie scalenia zakończyły się tylko dla tego obszaru, tu tego kwadratu, w tej chwili już oczywiście układ wynikający z podziału, w systemie podziału nieruchomości jest zarówno odwzorowany w terenie jak i w mapach, są wydzielone drogi i to co tu jest narysowane odpowiada stanowi faktycznemu. W tym obszarze scalenia w zasadzie nie doszły do skutku, nie zostały przeprowadzone, że tak powiem do końca. W związku z tym tak co do tego obszaru nie ma problemu sprawa jest jednoznaczna obszar, na czym dokonały się scalenia przestrzeń zgodna z ustaleniem studium jako teren budowlany i również warunki ekofizjograficzne dla tego terenu korzystna. Jeżeli chodzi o dalszy obszar przeznaczony pod zainwestowanie tutaj jedynym kryterium właściwie w sensie dyspozycji przestrzennej no był tam gdzie było ustalenie studium, studium wyraźnie teren zainwestowania określa ten, który może być terenem przeznaczonym pod zainwestowanie i zagospodarowanie jako pewien pas wzdłuż ul. Mruga i można powiedzieć, że ta plama brązowa w jakimś sensie wiernie odwzorowuje dyspozycje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie opracowanie ekofizjograficzne jak gdyby potwierdza tutaj fakt tego dyspozycji przy czym opracowanie ekofizjograficzne właściwie za tereny w miarę korzystnie uznaje nieco szerszy obszar, eliminując w zasadzie czy dając informacje o tym, że tereny mniej korzystne, czy w ogóle niekorzystne dla zabudowy to są tereny mniej więcej na północ od rzędnej 219, to jest mniej więcej ten rejon. Tutaj taka uwaga do tego trójkąta mianowicie rzeczywiście w studium ten trójkąt jest terenem, który jest przeznaczony pod zabudowy i zainwestowanie. Natomiast według opracowania ekofizjograficznego, które już jest dokumentem równie ważnym i istotnym ten teren jest sklasyfikowany jako niekorzystny dla zabudowy. Proszę? Znaczą ekofizjografia stwierdza to w ten sposób, że obszar o mało korzystnych warunkach posadowienia obiektów budowlanych w podłożu na typowej głębokości posadowienia mułu, z domieszkami piasku, z gęstymi okruchami wapieni i margli podścielonej łałami mioceńskimi, płytkie występowania wody gruntowej, przede wszystkim jest kwestia występowania wody gruntowej. Natomiast równocześnie poniżej tej warstwy, warstwy 219 teren, na którym – moment – granica obszaru o niekorzystnych warunkach klimatu lokalnego, znaczne zastoiska chłodu, częste występowanie inwersji temperatury i wilgotności powietrza czyli jakby z takich dwóch argumentów. Znaczą z punktu widzenia warunków posadowienia ten teren w opracowaniu ekofizjograficznych został zakwalifikowany jako niekorzystny dla zabudowy, tak można powiedzieć. No zgadza się, ale tutaj to kryterium..... Nie, no w tej sytuacji jest taka sprawa, że ponieważ ekofizjografia nam wskazała, że to jest teren niekorzystny w związku z tym w planie ten teren nie jest wyznaczony pod zabudowę, tak to można powiedzieć. Ale tylko ta część. W tym miejscu? Natomiast mówię to jest jedno z kryterium, natomiast drugie kryterium to poniżej tej poziomy 219 jako teren inwersyjny, czyli niekorzystny dla zabudowy.

# STENOGRAM Z PUBLICZNEJ DYSKUSJI DOTYCZĄCEJ MIEJSCOWEGO PLANOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU SCALEŃ SKOTNIKI

---

To oczywiście pokrywa jak mówię z dyspozycjami studium z wyjątkiem tego trójkąta. To jeśli idzie o samo rozwiązanie na granicy terenów, które zostały wskazane jako budowlane zgodnie jak mówię ze studium, prowadzimy drogę dojazdową, która ma uregulować cały problem zabudowy czyli jakby nowa regulacja drogi dojazdowej, nowa regulacji linii zabudowy, po prostu uporządkowanie fragmentu miasta nie zasadzie powiedzmy tam jakichś służebnych przejazdów, jakiegoś bałaganu tylko to już jako normalna regulacja pierzei ulicznej z zachowaniem terenów otwartych, które w tej chwili są z widokiem oczywiście tutaj na te całe wzgórza wilańskie. Ta droga jakby odtwarza w tej chwili wartości kompozycyjne i krajobrazowe tutaj istniejącej drogi, która w sytuacji jak powstanie ta zabudowa wartość tej ekspozycji tutaj spadnie, czy w ogóle przestanie funkcjonować. Nie ukrywam też, że wyeliminowanie tego trójkąta wynika też trochę z tego, że w tym momencie na zamknięciu tej ulicy już otwiera się tutaj w całości ta przestrzeń otwarta, ta przestrzeń dla krajobrazów otwartych. Ten trójkąt w sposób drastyczny jakby wchodził tutaj w tą przestrzeń już czytelnie ukształtowany jako teren otwarty. No i to chyba wszystko z takich ogólnych generalnych spraw.

## **Pan Jacek Piórecki**

Tak więc to w ogólnym zarysie przedstawiony projekt planu. Proszę Państwa teraz o ewentualnie zadawanie pytań czy też wyrażenie poglądu. Bardzo proszę i przypominam prosba o przedstawianie się z imienia, nazwiska albo jednostki organizacyjnej bo też tak może być.

## **Pan /.../\***

Chciałam zadać pytanie dotyczące tego obszaru to jest 6Z0 tam jest zakaz budowy – tak? Otwarty i można by to uzupełnić pasem zabudowy po zachodniej strony tej ulicy, czy nie? Nie. Nawet taki pas o szerokości 25 metrów, co takiego wzdłuż tej ulicy? Nie wchodzi. To znaczy wniosków nie należy. Można składać dać – tak.

## **Pan Andrzej Bilski**

Do kryteriów przestrzennych w tej chwili w tym rozwiązaniu planu zostało przyjęte takie rozwiązanie, że tak jak mówię no względy ekofizjograficzne i jak gdyby otwarcie, czy powiązanie tych terenów otwartych, może nie bardzo widać tutaj w tym obszarze, powiązanie tych terenów otwartych, tego wnętrza z tymi kompozycjami.

## **Pan /.../\***

To teraz chciałbym zapytać czy będzie można dokonać takich indywidualnych scaleń stosownie do ustawy o gospodarce, bo można po prostu, jakby ustawodawca dał taką możliwość.

## **Pan Andrzej Bilski**

No i problem polega na tym na przykład jakie są zamierzenia Państwa w tym zakresie.....

## **Pan /.../\***

Nie bo ja mogę pokazać po prostu. Dotyczy to w zasadzie tych dwóch działek 22/2 i 21 żeby dokonać indywidualnego scalenia jak i podział. Jeszcze jedno bo wtedy gdyby chciał podzielić to na większości ilości trzeba by ustanowić jakąś drogę lokalną. Te działki mają niekorzystne korzystne kształty po prostu tu jedna jest chyba 11, czy 16.

# STENOGRAM Z PUBLICZNEJ DYSKUSJI DOTYCZĄCEJ MIEJSCOWEGO PLANOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU SCALEŃ SKOTNIKI

---

## **Pan Andrzej Bilski**

Tu w ramach tego scalenia są dopuszczalne.

## **Pan /.../\***

To jeszcze pytanie dotyczące obszaru 2NNS o, te działki miały statut budowlany już w poprzednim planie chyba i chodzi mi o opłatę dlaczego jest taka wysoka w zasadzie w planie przewidziane a jest 30 %. Może ktoś chce zadać pytania.

## **Pan Jacek Piórecki**

To znaczy chciałem wyjaśnić jak chodzi o te scalenia, można zawsze z tym, że obecna ustawa o gospodarce nieruchomościami prowadzi jeszcze pojęcie łączenie i podział nieruchomości i to jest ta najbardziej praktyczna forma przy indywidualnych sprawach bo scalenia są jakby w gruncie rzeczy przypisane do pewnej akcji, pewnej instytucji, albo też dobrowolnej prawda bo to można zrobić i wtedy to się odbywa w większym obszarze albo takiej przymusowej kiedy miasto to może wygenerować i jeśli ma. Znaczący można podjąć scalenia w obszarze jeśli inicjatorzy scaleń mają więcej niż 50 % powierzchni nieruchomości w tym obszarze albo miasto jeżeli ma więcej niż 10 %, albo co najmniej 10, nie chcę tutaj nieprecyzyjnie czegoś powiedzieć i to jest taka sytuacja. Natomiast ta sytuacja indywidualnego jakby bardziej pasuje do tego łączenia i podziału. No to jest, już nie mówiąc o tym, że jest to znacznie szybsze bo nie ma całej tej oprawy formalnej uchwały rady gminy itd. Jeżeli z tytułu takich indywidualnych powiedzmy nie oczekuje się jakichś zysków to znaczy, że przy tej okazji zostanie wydzielona droga, którą miasto przejmie, uzbroi, utrzyma prawda to nie ma sensu tego rodzaju akcji podejmować tylko właśnie w trybie indywidualnym, który w dodatku jest dość sprawa no bo to jest geodeta, zgodność z planem, podłączenie najpierw, podział wtórny i notariusz i zamiana i hipoteka, także to się wydaje naprawdę sprawne. Natomiast chciałem tutaj jedną rzecz wyjaśnić, tu jest tak może nie do końca zamysłem planu było również dopuszczenie żeby zabudowa mogła być no niekoniecznie w dwóch traktach czyli od tej strony i od tej strony chociaż intencjonalnie o to chodziło to jednak w trybie opiniowania Miejska Komisja Urbanistyczna, Architektoniczna wprowadziła wymóg, czy też ustaliła, że niezbędne jest określenie obowiązującej linii zabudowy. Obowiązujące w stosunku do nieprzekraczalnych się różnią tym, że budynki mają być sytuowane w tej linii, czyli inaczej mówiąc nie ma pan swobody, że może pan ten budynek, jeżeli to jest główny budynek bo ja nie mówię o garażu jakimś tam dodatkowy prawdy to ma pan obowiązek sytuowania tego budynku przy tej linii a nie w głębi działki. Przy czym oczywiście to jest obowiązująca linia zabudowy trudno mi w tym momencie powiedzieć jakby była interpretowana sprawa gdyby pan w trybie służebności dojazdu czy jakimś innym wewnętrznym dojazd urządził i tam w środku stanąłby trzeci budynek. Znaczący proszę pana według normatywu to powinna być bodajże minimum 5,5 metra przy czym to jest zupełnie inna historia droga wewnętrzna, a co innego jest służebność. Służebność to jest ta, która w tej chwili mówi o pasie jezdny bodajże 3 metry prawda. Oczywiście jeżeli Państwo bezpieczeństwo pożarowe czy ktoś chce się zapewnić no to w tych granicach ogrodzeń, czy obiektów, czy zabudowy trzeba zapewnić tą skrajnię co najmniej chyba 4,5 albo 5,5 metra dla samochodów straży pożarnej. Ale jakby tego wymogu do takich służebności się nie stawia. Natomiast ponieważ jak mówiłem tylko w tych dwóch momentach a więc teraz przy rozpatrywaniu uwag, ewentualnie zmiany w projekcie planu może prezydent po przeanalizowaniu uwag, po ich rozpatrzeniu może prezydent wprowadzić więc jeżeli sytuacja gdzie regulacji mówiących o obowiązujących liniach zabudowy wynika coś sprzecznego z państwa interesem, że może ten trzeci budynek w środku byłoby dobrze zmieścić chociaż tu zawsze trzeba analizować czy jednocześnie te

## STENOGRAM Z PUBLICZNEJ DYSKUSJI DOTYCZĄCEJ MIEJSCOWEGO PLANOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU SCALEŃ SKOTNIKI

---

warunki wielkości działki 8 arów, 6 arów prawda zostaną spełnione no bo nie ma sensu pchać budynku do środka jeżeli tam będzie mniej niż te 6, czy 8 arów odpowiednio do regulacji. I jeszcze chciałem uzupełnić informację dotyczącą tego trzymania się, oczywiście można mówić tak, że względy techniczne no wskazywałyby na to, że jak jest droga to może z drugiej strony też sens jest. Ale powiem tak tutaj po pierwsze studium było pewną sukcesją planu ogólnego jakby ta powierzchnia, o której była mowa w planie ogólnym 30 % i tak została przekroczona znaczy nie chodzi mi o kategorię takiego podejścia, że jesteśmy lepsi niż moglibyśmy tylko, że po prostu zostało to przeanalizowane, że takie możliwości są. W studium granica terenów pomiędzy terenami otwartymi, a zainwestowanymi, a przeznaczonymi do zainwestowania została określona i tutaj przekraczanie tej granicy w jakichś sytuacjach nazwijmy to korekcyjnych niewielkich jest oczywiście uzasadnione i możliwe. Natomiast dodatkowy nowy teren no zawsze będzie i prowadzi za sobą dalekie ryzyko kwestionowania zgodności ze studium, a to jest warunek zapisany w ustawie i to jest warunek, na który Wojewoda przy sprawdzaniu zgodności planu ze studium zwraca uwagę bo mieliśmy już takie przypadki kiedy bardzo, bardzo twardo niedochowanie takiego warunku Wojewoda wskazywał. Więc tutaj no jak powiedzieć żeby nie eksperymentować, w naszym organizmie nie spowodować, że plan w efekcie zostanie, jakby wróci się do punktu wyjścia, a intencją przypominam planu było jakby przywrócenie już pewnych nazwijmy to praw przede wszystkim tym, którzy do tych scaleń przystąpili czyli jakby no nabrali nadziei, że to poprzez takie działania dobrowolne będą mieli tereny budowlane tymczasem skasowanie ważności planu ogólnego spowodowało, że ta uchwała o scaleniach przestała funkcjonować w sposób jak to było założone to znaczy, że ona razem z planem ogólnym będzie doprecyzować te tereny budowlane. W związku z tym ta uchwała sama nie daje przeznaczenia na tereny budowlane tylko jakby umożliwiła podział, wydzielenie dróg no i sensownie w sumie bo jakby teraz uchwalenie planu otwiera możliwość, już nie ma wuzetek, pozwolenie na budowę czyli nie ma tej procedury kilkumiesięcznej tylko po prostu pozwolenie na budowę na jasnych warunkach określonych wysokości budynku, wielkości działek. I to wyjaśniam mówię dlaczego zarówno przy rozpatrywaniu wniosków też te wnioski, które wybiegały w ten teren były nieuwzględnione i dlatego w tej chwili to rozwiązanie projektu planu tak wygląda. Natomiast ja bardzo proszę, że wszelkie uwagi jakie Państwo mają żeby one w tym trybie formalnym i w tym terminie były złożone bo to wtedy no nawet jak ona będzie na nie rozpatrzona to jednak ten nasz wspólny nazwijmy to wysiłek zostanie w jakiś sposób przynajmniej i formalnie i jasno sprecyzowany, że prezydent jeżeli mówi, że nie to jednak uzasadnia to dlaczego, a z drugiej strony no Państwo też zapewne chcą wyczerpania swoich uprawnień do tego. Jeżeli plan przewiduje, czy drogi, czy jakieś elementy, które będą musiały podlegać wykupowi no to już się teraz odbywa nie za symboliczną złotówkę tylko za cenę wynegocjowaną, mówię tu już o rzeczach, które wiążą się z infrastrukturą.

Powiem tak w cudzysłowie zabiera się do tej inwestycji prawda, czyli wtedy musi tą drogę wykupić a do właściciela, który mówi proszę wykupić bo zgodnie z art. 36 jeżeli moja nieruchomość nie jest możliwa do użytkowania albo została tak przeznaczona to ja wzywam gminę do wykupienia tego. To oczywiście, że to nie oznacza, bo gmina może to wykupić później ale jakieś z tego skutki są. Natomiast uchwalenie i wejście w życie planu dlatego ja jeszcze powiem króciutko, że ten moment, w którym jesteśmy a więc wyłożenie, rozpatrzenie uwag – tam wyliczyliście ten termin do którego? Czyli składania uwag, 24 stycznia ostatni dzień no i do 14 lutego prezydent rozpatruje uwagi i potem zostaje wprowadzony w projekcie planu, wprowadzone zmiany jeżeli sposób rozpatrzenia uwag powoduje, że ten plan jednak zostaje zmieniony i w zależności od tego w jakim zakresie albo wymaga ponownego opiniowania i uzgodnień albo nie. Jeżeli nie to powiem o tym krótszym scenariuszu jakby no

## STENOGRAM Z PUBLICZNEJ DYSKUSJI DOTYCZĄCEJ MIEJSCOWEGO PLANOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU SCALEŃ SKOTNIKI

---

to wówczas projekt planu w okresie jakieś miesiąca od rozpatrzenia uwag może być przygotowania do uchwalenia, a później już po uchwaleniu no Wojewoda ma 30 dni na sprawdzenie zgodności z prawem, później ogłoszenie w Dzienniku Urzędowym i plan wchodzi w życie po upływie 30 od dnia ogłoszenia. To w sumie daje nam jakby około 2,5 miesiąca po uchwaleniu, czyli jeszcze same uchwalenie nie jest, to mówię a propos tego co pan pytał, jeżeli nie jest tym, że to już jest prawo lokalne, które weszło w życie i obowiązuje. Aha, rozumiem. No ale myślę sobie tak bo to można przeczytać ale w tych różnych terenach one są dość różne, może ja poproszę panie Andrzeju to znaczy jakieś bardzo ogólnie kategorie przede wszystkim. Natomiast mówię o tym i zapraszamy do Biura Planowania Przestrzennego na ul. Za Torem 22 bo tam można sobie bardzo indywidualnie, mało tego może pan tam dostać wypis z tego. Oczywiście no niestety ponieważ to jest w pewnym trybie formalnym dostępu do informacji publicznej to trzeba wypełnić wniosek ale ten wniosek jest bezpłatny praktycznie w formie tradycyjnej skserowany tekst, czy nawet nagrany w formie elektronicznej też praktycznie nic nie kosztuje natomiast to jest kwestia tygodnia do dwóch tygodni żeby ten wniosek pana został jakby zaakceptowany ale zawsze wnioski są zaakceptowane i żeby panu wydać ewentualnie te kopie, bo nawet z tego co powiemy tutaj no to trudno będzie zapewne zapamiętać. Ale mówię nie ma żadnych przeszkód. To ja może oddam mikrofon.

### **Pan Andrzej Bilski**

Znaczy to wszystko jest akurat w tych tekstach, które są na wyłożeniu. Z takich co pana interesują, 4-MN więc tak, teren biologicznie czynny – 50 % działki budowlanej, 50 % biologicznie czynnej, przy tych dużych działkach to jest stosunkowo dobry wskaźnik, wydzielanie działek budowlanych ..... o wielkości mniejszej niż – to jest zakaz – o wielkości mniejszej niż 800 m. dla zabudowy wolnostojącej i 600 m. dla zabudowy bliźniaczej w tym pańskim terenie i zabudowy działki w stopniu przekraczającym wartość wskaźnika wartości zabudowanej to jest stosunek powierzchni zabudowanej do powierzchni działki w pańskim terenie to byłoby 0,30. To są limity, to są te wartości limitowane, w takiej wielkości pan prawdopodobnie nie uzyska przy tej wielkości działki. No gabaryt, jeśli chodzi o gabaryty lokalizacji zabudowy w gabarycie, w którym szerokość elewacji frontowej przekracza wartość 20 metrów, a wysokość mierzona od poziomu terenu do kalenicy przekracza wartość 11 m. oraz mierzona od poziomu terenu do gzymsu lub okapu przekracza wartość 6 m. no i tu jeszcze taki zakaz lokalizacja ..... budynku z dachem płaskim. Tutaj co do formy stosowanie dachów tradycyjnych lub wielospadowych o kącie nachylenia 40 stopni z tolerancją do 5 stopni. Tam wprowadzie tak jak mówię jest jeden budynek taki płaski nawet interesujący z tym, że w tym ostatnim..... większość tutaj tych terenów jest zabudowa tradycyjna w związku z tym utrzymujemy w tej części zabudowę tradycyjną. Znaczy ta brązowa jest cała budowlana. Pod bliźniaczą tak.

### **Pan Jacek Piórecki**

Teoretycznie jeżeli pan będzie miał działkę 20 arów założmy to zgodnie z tym 20 razy 3, to może pan postawić budynek 600 m<sup>2</sup> byle nie do frontu dłuższego niż 20 m..... A teraz już przykładowo weźmie działkę dla zabudowy wolnostojącej i pan założenie tutaj, że ma to być działka o powierzchni nie mniej niż 800 m<sup>2</sup> to ten wymóg do 30 % zabudowy to znaczy 3 razy 8 jest 24, to znaczy, że 240 m<sup>2</sup> może mieć powierzchnia zabudowy budynku ewentualnie garażu ale tylko tych rzecz natomiast pozostała powierzchnia czyli chodniki, dojścia, dojazdy to już razem z tym zabudową dodaje się i reszta ma zostać tą powierzchnią biologicznie czynną czyli w ogóle niezabudowaną, niezabetonowaną, nietrwale przykrytą czyli trawa,

## STENOGRAM Z PUBLICZNEJ DYSKUSJI DOTYCZĄCEJ MIEJSCOWEGO PLANOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU SCALEŃ SKOTNIKI

---

mogą to być jakieś powierzchnie. Ale wie pan tu są możliwe również takie działania, o których pan mówi, że działkę jeżeli pan ma szerokość frontu jakąś to może jak pan chce teraz coś budować a nie chce pan robić jakiś podziałów, jakiś łączeń, czegoś, jak pan usytuuje budynki w taki sposób sprytny, że duża część działki, z której strony jest wolna, a zwłaszcza od strony na przykład wąskiej działki. No możliwe to jest. Wie pan to akurat nic nie trzeba zgłaszać wydaje mi się, że to z doświadczenia wiem, że to są zawsze kłopotliwe sytuacje wszelkie służebności, lepiej to jak już wydzielać, wydzielać właśnie na współwłasność albo jako odrębną w ogóle działkę właśnie we współwłasnością prawda. Znaczący wydaje mi się, że to każda taka sytuacja, znaczący plan w takich rozwiązaniach nie zmieni jakby nic więcej, czy też nie wpłynie na to czy jeżeli chciałby większy budynek, nie wpłynie na to, że pan się musi dogadać albo też, że sąsiad musi się zgodzić prawda. Ale również trzeba wziąć pod uwagę są takie możliwości, że znacznie ekonomiczniej i zgodnie z tymi warunkami można na przykład wykorzystać działkę jeżeli w sąsiedztwie ktoś chce podobnego zrobić i połączyć to i podzielić je inaczej trochę. Bo jak mówię jeżeli pan wybuduje budynek w odległości 4 m. od swojej granicy jeden, z drugiej strony panu zostanie 7 metrów, to znaczący w 7 m. już pan nic nie wybuduje prawda no bo powinno być 4 m. przy zabudowie wolnostojącej. Proszę?

### **Mówca**

Od głównej drogi ile metrów?

### **Pan Jacek Piórecki**

Jest linia obowiązującej zabudowy i to jest mniej więcej według tego chyba około 6 m. tam jest, od linia rozgraniczającej ale to jest nadal teren ten do linii rozgraniczającej tylko na tym terenie może pan urządzić dojazdy, te elementy związane z zagospodarowaniem działki, zieleń, dojścia piesze. Tego nie odpowiem, to jest najtrudniejsze pytanie, na które my nie potrafimy, znaczący nie potrafimy udzielić, znaczący możemy ją udzielić wówczas kiedy plan jest robiony w takim obszarze gdzie już rzeczywiście jakaś inicjatywa inwestycyjna jest podjęta. Natomiast tutaj można tylko powiedzieć tak, że gmina powinna wybudować jako drogę publiczną. Natomiast mogą taką inicjatywę mieszkańcy również podjąć bo dzisiaj, no ale tak prawo własności bo tu jest kłopot, bo można w ramach pozwolenia na budowę wybudować drogę jeżeli to jest do kilku działek to wystąpić o przejęcie jej przez gminę. Natomiast nie znam tutaj procedur i skuteczności tego wystąpienia no bo gmina nie dysponując pieniędzmi na zawołanie gmina się broni mimo wszystko przed podejmowaniem takich inwestycji, których nie ma w planie, które nie są zaplanowane. Więc tutaj z realizacją dróg. Ustawa mówi to co tu wyjaśniałem tyle jeżeli gmina nie realizuje tej drogi to pan może wystąpić o wykup terenu prawda i w pewnym momencie następuje taka sytuacja, że jeżeli gmina wykupi tereny no to dlaczego nie robi drogi prawda, no to powinna zrobić drogę. I tu już jest kwestia polityki inwestycyjnej, kolejnych programów inwestycyjnych zgodnie z ustawą w projekcie planu jest również taki załącznik, który określa jakie drogi powinny zrealizowane ale on nie określa bo tego się nie da określić kiedy.

### **Mówca**

A jeżeli ktoś tam z tych bo na pewno wiem, że tam będą kłopoty z wykupieniem tych 10 m. to czy gmina może to w drodze.....

### **Pan Jacek Piórecki**

Może, w przypadku uchwalonego planu może. Natomiast nie jest to procedura zalecana, bo jak mówię to nie są pieniądze dzisiaj, nie jest to symboliczna złotówka tylko to są wartości



# STENOGRAM Z PUBLICZNEJ DYSKUSJI DOTYCZĄCEJ MIEJSCOWEGO PLANOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU SCALEŃ SKOTNIKI

---

negocjowane, znaczy wartość terenu drogi nie ma niższej wartości niż teren budowlany bo to także jest teren niezbędny dla zabudowy prawda. To mówię to jest zawsze trudne pytanie kiedy i czy na pewno ale po to się robi plan żeby stworzyć warunki prawne, żeby gmina podejmując taką inicjatywę miała ochronę, również ochronę formalną i prawną, że wydaje pieniądze na cel określony w planie i na cel uchwalony przez Radę Miasta Krakowa i to jest ta ochrona prawda. Gmina jakby na wszelki wypadek nic nie powinna wykupywać w tym momencie tylko właśnie taka inicjatywa po uchwaleniu. Ja myślę, że Państwo jako również uczestnicy czy przynajmniej ci, którzy w ramach uczestnictwa w obszarze scaleń, no tam jest troszkę inna sytuacja i na te tereny wydzielone w ramach scaleń przejęła już prawda i to jest lepsza sytuacja dla tych, którzy udział w procesie scaleń wzięli bo oni mają wprawdzie mniejsze działki ale oni mają już jasną sytuację, że ta droga jest w tej chwili własnością gminy i można jakby gminę tutaj wzywać do tego żeby realizację, czy utrzymanie tych dróg podjęła.

## **Mówca**

..... Bo to jest gminie to tam się nikt nie będzie sprzeciwiał.

## **Pan Jacek Piórecki**

No, tak, tak to jest efekt właśnie przeprowadzenia scaleń. Tak tutaj może być taki problem oczywiście natomiast wie pan taki jest układ komunikacyjny tutaj, natomiast zawsze można w takich sytuacjach pójść jakby na skróty i na tymczasem zrobić dwa budynki w oparciu o służebność dojazdu, którą później po wybudowaniu drogi można skasować prawda, czyli po prostu włączyć w działki więc to jest takie rozwiązanie tymczasowe i ono jak mi się wydaje przez przepisy zabronione nie jest. Znaczący nie jest tak, że pan musi, może pan będzie wybudować dopiero drogi bo w tym momencie te warunki podobnie jak przy warunkach zabudowy to warunki dostępu do drogi i dojazd przy pozwoleniu na budowę też jest wymagane bo pozwolenie na budowę też ma honorować wszystkie warunki użytkowe jakie są niezbędne dla funkcjonowania budynku. Bardzo proszę mamy nowego uczestnika, jest lista jeszcze, współuczestników. Nie, nie, dyskusja jest otwarta dla wszystkich ani dla mieszkańców, ani dla właścicieli, może przyjechać ktokolwiek, skądkolwiek. Dobrze już panu dam mikrofon żeby było lepiej słyhać.

## **Pan /.../\***

O ile pamiętam to w tym scaleniu, jestem właścicielem działki nr 61/1, 2, 3. Jak pamiętam to scalenie to miało być 30 % w I etapie i w II etapie miało być znowu następne 30 %. Ja byłem właścicielem działki nr 62, 63 i te dwie działki tworzyły jakby całość gospodarczą moją, w momencie kiedy zaczęło się scalenie brakowało gruntu żeby to scalenie się odbyło. Tutaj robiliśmy różne rzeczy żeby to się stało, niektórzy ludzie w ogóle nie chcieli przystąpić do scalenia więc ja dokupiłem działkę 61 i ta działka uchwałą Rady Miasta Krakowa ona jakby dopełniła to scalenie. Tu jest takie pismo, pokażę panu, które jakby potwierdzało tą sprawę i jak gdyby ta działka 61, która jakby dopełniła scalenie została w tej chwili jakby odcięta od tego obszaru całego, który jest w tej chwili tutaj zaprezentowany, a ona tworzy jakby całość gospodarczą dla mnie i momencie rozdzielili mnie planem Bodzów, Kostrze a planem scaleń Skotniki i zostałem z jednej strony, będą czekał 2, 3 lata na tamte scalenia. Dwie działki, a ta trzecia działka, która dopełniła scalenie, ta pierwsza która jest poza granicami w tej chwili ona w tym momencie jakby została uznana, że to jest plan Bodzów, Kostrze i zostałem teraz jakby rozgraniczony tą działką. Ja wystąpiłem do Urzędu Miasta Krakowa, do Architektury wystąpiłem z całą tą koncepcją zabudowy tych trzech działek, w zasadzie czterech działek bo

# STENOGRAM Z PUBLICZNEJ DYSKUSJI DOTYCZĄCEJ MIEJSCOWEGO PLANOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU SCALEŃ SKOTNIKI

---

to jeszcze doszedł – działka 64 – mój sąsiad jakby wszedł w ten cały układ. I wystąpiłem do Architektury, oczywiście zawiesili mi to na 12 miesięcy tą moją koncepcję całą, jest to koncepcja budowy takie osiedla, dużą firmę budowlaną jest to około 36 budynków z ulicami, z całą infrastrukturą. Na działce 61 w tej chwili powstaje transformator, już jest zgoda, wuzetka na to wydana dla rejonu energetycznego więc prąd jest dla całego tego osiedla, w ogóle chyba dla całego obszaru scaleń tutaj, na tej mojej działce 61, dostałem warunki od gazowni, że nie ma żadnych sprzeciwu, że mają takie moce oczywiście. Uważam, że szkoda tego terenu bo ten teren jak gdyby, bo tam są, te łąki, ta IV klasa rolna i są wszystkie media, tam jest kanalizacja w zasadzie fekalna na całym terenie i to z dwóch stron, jest przyłącz energetyczny, będzie transformator tutaj w zasadzie na ten cały teren, tylko dla terenu, do tego i telefony i gaz i prąd, to wszystko jest w zasadzie tworzenia bo jakby możliwość, że tam może powstać coś takiego co w tych terenach powiem panu, są to tereny, które w zasadzie bardzo blisko miasta. I ta koncepcja tych trzech działek według mnie tworzy taką możliwość zbudowania takiego osiedla. Więc ja tylko chciałem, chodzi mi o tą działkę 61, która jak gdyby została odrzucona z tego całego. Powiem jeszcze jedną rzecz po prostu wydałem znaczne pieniądze na to żeby to się odbyło, bo gdyby nie ta działka to po prostu to by się nie stało. Więc ja dokupił tą działkę i to się zaś stało i to jest przykro, szkoda, że ta działka nie wchodzi w ten obszar tego planu miejscowego. To tyle na pierwszy rzut oka.

## **Pan Jacek Piórecki**

Znaczy wyjaśnię znany nam jest ten ból ale tak rzeczywiście było obszar scaleń został pierwotnie objęty uchwałą w tych granicach w jakich plan ogólny wskazywał go do scalenia dopiero później finalna uchwała jakby niezgodnie z tą pierwotną, ja rozumiem intencję i wiem o tym, że dzięki panu, że tak powiem dołączenie się to, to scalenie jakby spełniło warunki formalne, natomiast ono i tak odbyło się w innym miejscu niż pana intencje. Ale to było na marginesie. Ponieważ uchwała o przystąpieniu do tego planu była podjęta i był to już taka dość odległy czas, była już umowa z wykonawcą, oczywiście ja nie mówię, że nic nie jest możliwe, że przyszłość rozważyć czy rozszerzyć obszar planu i cofnąć się początku łącznie z przetargiem, który trwa 90 dni to tak murowane. Wiedząc, że jest inicjatywa podjęta planu Bodzów, Kostrze włączyć tę działkę co panu nic, że tak powiem ujmuje, mówię w sensie uczestnictwa w procedurze jakby w sensie czasowym jest to w sumie sprawniejsze bo Bodzów, Kostrze jest planem, który nie będzie miał etapu koncepcji tylko będzie miał od razu później projektu planu. W związku z tym ja nie powiem na pewno ale w założeniach programowych on jest do skończenia, do skierowania do uchwalenia. Ale nie powiem tak podział na dwa plany nie burzy koncepcji bo to jest tak jakby granica działki burzyła koncepcje na dwie różne koncepcje – dzieliła. Nie, no to jest podobnie, formalnie jest to w dwóch planach. Natomiast rolą Biura Planowania Przestrzennego jest zapewnienie koordynacji pomiędzy tymi planami. Ja myślę sobie, że może nie stanie się tak, że tereny budowlane zostaną ucięte tu równo bo tu był plan scaleń a tu jest Bodzów, Kostrze, ja tego panu teraz nie zagwarantuję. Proszę pana to znaczy nie powinno być całkiem tak, że jakaś granic bo granica faktyczna pomiędzy skarpią, a rzeką, albo czymś to może być granica do jakby innych regulacji przestrzennych, natomiast granica formalna taką nie powinna być. Jakkolwiek intencje jednego są inne, drugiego są inne, tu jest tak jak mówiliśmy przywrócenie praw do tych jakby obietnic prawda, że tereny będą budowlane, tutaj jest plan bardziej o charakterze ochronnym ale też z dopuszczeniem zabudowy czy też z dyscyplinowanym rozwoju tej zabudowy żeby ona nie pączkowała tak jak to można teraz robić z wuzetkami. To mówię, to gwoli wyjaśnienia natomiast znaczy tak nie sądzę ponieważ taki był pana również wniosek i pismo także z Wydziału Skarbu Miasta i z Geodezji na ten

## STENOGRAM Z PUBLICZNEJ DYSKUSJI DOTYCZĄCEJ MIEJSCOWEGO PLANOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU SCALEŃ SKOTNIKI

---

temat no i tutaj w przypadku pana to przy rozpatrywaniu wniosków no to Prezydent, w przypadku korespondencji wewnętrznej to pani dyrektor była to odpowiedź, że na tym etapie nie jest możliwe, że bardziej racjonalne jest włączenie tego terenu w teren planu sąsiedniego bo pan tych regulacji szybciej się doczeka, ja nie mówię jakich czy z pana punktu widzenia pozytywnych, czy nie całkiem ale szybciej niż cofając się z tym do początku tym bardziej, że to cofnięty by powodowało opóźnienie dla innych również. Proszę pana znaczy powiem tak tutaj przy obszarze Skotniki to jest termin taki, że ten plan powinien być skierowany do uchwalenia mniej więcej za 3 miesiące. Za 3 miesiące to mamy gdzieś tam luty, koniec lutego, może marzec, uchwalenie to jest przed powiedzmy sobie gdzieś kwiecień, maj, jeżeli będą jakieś problemy to potem i tak trafiamy na przerwę w pracach Rady Miasta Krakowa, która półtora miesiąca w okresie wakacji wynosi i jak nie pójdzie w tym to trafi dopiero na wokandę, że tak powiem po przerwie wakacyjnej, a więc we wrześniu. No to plan Bodzów, Kostrze ma szansę być w grudniu więc może być i taka różnica. Ja oczywiście nie chcę być posądzony o manipulację, że tu ciągnę na niekorzyść, tu na korzyść żeby dobrze było ale wie pan wydaje mi się, że różnica tutaj może będzie tak, mówię może, że będzie ograniczoną do skali pół roku. Nie oczywiście ja mówię jakie są w tym momencie założenia. Natomiast wróć do kwestii po pierwsze tak, chciałem wyjaśnić, że plan ogólny i zasada scaleń bo ja współpracowałem z panem /.../\* na etapie przystępowania do tych scaleń i to właśnie z punktu widzenia formalnego tam jednoznacznie było powiedziane 30 % całego terenu. Natomiast podział na dwa etapy polegał na tym interesie, że ponieważ wiadomo było, że nie wszyscy przystąpią bo tak naprawdę zgodne z formalnymi wymogami i tymi założeniami to powinno być tak wszyscy dobrowolnie przystępujemy i wtedy jest wszystko w porządku, a ponieważ było wiadomo, że nie wszyscy przystąpią dobrowolnie postanowiono zrobić swego rodzaju może nie manipulację ale inną interpretację tego obowiązku scalenia żeby to podzielić na II etapy no i to pozwoliło uruchomić, przy czym jakby w tych etapach bilansowała się pewna powierzchnia i tutaj pan przyłączając się do tego no przyczynił się do tego, że te scalenia w I etapie poszły. Ale wracam do tego i tylko 30 %, tam etapy nie były, była mowa, że 30 % terenów położonych w obszarze I etapu a potem 30 % położonych w obszarze II etapu, czyli razem w sumie do całego to jest tak nadal 30 %. 30 plus 30. Więc tu mówię w planie w tej chwili to jest więcej bo to jest 50 % praktycznie tego, więc tutaj plan poszedł z tym dalej co do tego. Natomiast powiem o tej granicy, proszę pana z punktu widzenia planu zgodności ze studium nie ma żadnych szans. Ja mówię korekta jeżeliby tu była skarpa i przesunięcie tej granicy uzasadnione stanem faktycznym albo sposobem w tym momencie użytkowania. Znaczący powiem tak ja nie jestem wyrocznią natomiast z tych wszystkich rozpatrywań i uwag dotychczasowych planów i z innych procedur planistycznych po prostu ja nie widzę szans na powiększenie terenu w ten sposób. To jest możliwość wie pan korekty. Proszę pana to znaczy powiem tak miasto nie musi odkupywać tych terenów dlatego, że nie nastąpiła sytuacja kiedy pan stracił możliwość użytkowania dotychczasowego, albo stracił pan dotychczasowe przeznaczenie. Tego przeznaczenia nie ma. Nie, ja rozumiem, natomiast proszę pana domagać się tego można. Natomiast w tym terenie ZO jest zapisane, no jak te tereny są obecnie użytkowane, no pewnie nie intensywnie rolniczo, ale zalicza się do kategorii rolnej, obojętne czy tam są krowy, czy tam są ziemniaki to teren jakby gdyby popatrzeć w ewidencję to jest to teren użytków rolnych. Więc tutaj mówimy o takiej sytuacji.

**Pan /.../\***

To znaczy byłyby tereny skażone przez.....

# STENOGRAM Z PUBLICZNEJ DYSKUSJI DOTYCZĄCEJ MIEJSCOWEGO PLANOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU SCALEŃ SKOTNIKI

---

**Pan Jacek Piórecki**

To są oczywiście inne kwestie i tak i ja sobie zdaję z tego sprawę. Natomiast po prostu ustawodawca nie uruchomił innej formy rekompensaty tylko albo wykup ale wtedy kiedy pan wykaże, że panu ograniczono dotychczasowy sposób użytkowania albo zmieniono dotychczasowe przeznaczenie. Dotychczasowe przeznaczenie zmienił sejm bo co będziemy zresztą mówić bo skasował jakby w pewnym momencie plany obowiązujące, a więc skasował dotychczasowe przeznaczenie.

**Pan /.../\***

Ja miałem na działce 61, 62, 63 miałem M3 proszę pana w starym planie, M3, bo mam budować szeregówki tu proszę.....

**Pan Jacek Piórecki**

Ale mówi pan o planie 88.

**Pan /.../\***

O planie, który był do tej pory. Pan zobaczy wszystkie działki 61, 62,63 to były działki M3 niech pan zobaczy.

**Pan Jacek Piórecki**

To znaczy ja wie pan ja nie polemizuję z tym.

**Pan /.../\***

Nie pan zobaczy tu jest 62, 63, południowa część działki, mógłbym budować tu szeregówki.

**Pan Jacek Piórecki**

No dobrze to pan mówi o tym, że te części działek. No przecież cały obszar scaleń i tu nie ma ani kawałka „M”.

**Pan /.../\***

Widzi pan, skorygowany według miasta, niech pan zobaczy działka 61,62, 63. Niech pan zobaczy.

**Pan Jacek Piórecki**

A w tej korekcie – tak.

**Pan /.../\***

Nie budowałem tych działek bo szkoda mi było terenu proszę pana, bo to teren jest bardzo ładny, natomiast dostałem bez tej działki plan.

**Pan Jacek Piórecki**

Nie, tu się mieści, przecież ona nie wychodziła dalej, no ale w takim zakresie.

**Pan /.../\***

W takim zakresie ale miałem działkę 61 jeszcze.

# STENOGRAM Z PUBLICZNEJ DYSKUSJI DOTYCZĄCEJ MIEJSCOWEGO PLANOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU SCALEŃ SKOTNIKI

---

## **Pan Jacek Piórecki**

No ja rozumiem ale jest poza planem i więc nie robiąc tam planu. Po korekcie, tak, tak. Ale mówię tutaj plan tego nie ogranicza więc odwrotnie powiększa panu ten teren z tego dawnego M3 no co najmniej 2-krotnie..... Znam taką interpretację, że bardziej są zadbane natomiast tak naprawdę one przestają być terenami o charakterze zieleni naturalnej, która tak jest zapisana. Tak jak mówię to znaczy ja przyjmuję do wiadomości pana argumenty natomiast proszę w tym zakresie złożyć tą uwagę no bo jak mówię nawet jak ona nie będzie uwzględniona to będzie pan miał to wyjaśnienie, jakby ułoży sobie plan działania na przyszłość bo ja nie sądzę żeby przekroczenie. Znaczenie na pewno zgodnie ze studium przekroczenie tej linii nie jest możliwe i nie sądzę żeby takie przekroczenie było możliwe również w Kostrzu proszę pana, wszystko zależy proszę pana od zgodności z przepisami i to jest jedyna prawda, bo to nie jest robienie planu w zaciszy gabinetu tylko na również i takiej współpracy. Ale ja przepraszam znaczy ja mam taką propozycję znaczy absolutnie nie uciekając przed tą dyskusją tylko nie chciałbym żeby Państwo ewentualnie jeśli chcą Państwo na swoje tematy porozmawiać żeby tutaj sprawę, jakkolwiek to jest nie zakazane oczywiście indywidualną bardziej szczegółowo rozpatrywali bo to jest właśnie rola wyłożenia do publicznego wglądu. Tam właśnie spokojnie usiąść, pokazać, przeczytać, ja tu nie uciekam jak mówię przed tą dyskusją ale.

## **Pan /.../\***

Wie pan ja jestem w to jakby wpuszczony.....w scalenia i byłem za tym żeby to się odbyło, żeby się stało niewątpliwie no jedyny chyba w tym terenie wydałem dużo pieniądze bo kupiłem działkę..... żeby dopełnić scaleń.

## **Pan Jacek Piórecki**

Wie pan gdyby ta korekta to znaczy to wszystko z tym poszerzeniem obszaru scaleń żeby to było jakby do końca wyjaśnione przez podjęciem tej uchwały prawdopodobnie obszar planu byłby szerszy ale wiem jedno ta głębokość w projekcie planu nie była szersza. Mówię ona by mogła tam w granicach jak mówię korekty związanej ze stanem faktycznym, z granicą działki bo taki jest zapis w studium, że można tę granicę korygować albo jeśli jakiś niewielki fragment inwestycji już się nie mieści na tym terenie, jakiejś zamierzonej inwestycji albo jeśli stan prawny jest nieco inny, że granica działki te parę metrów przebiega gdzie indziej to sztucznością jest to dzielić po swoim jakby uważaniu i albo jeśli stan prawny faktyczny czyli jakieś ukształtowanie terenu to uzasadnia. Tak, nie, dokładnie, ja to znam to uzasadnienie. Ale ja się panu przyznam, że jestem zamieszany w sprawę. No, przewidziane do objęcia innym planem miejscowym do obszaru Bodzów, Kostrze. Działki 61, 62 i 63.

## **Pan /.../\***

Czyli wszystkie moje działki na tym obszarze Bodzów, Kostrze.

## **Pan Jacek Piórecki**

No nie, tu jest pomyłka. Natychmiast wyjaśnienie trzeba było zażądać, bo ktoś się pomylił. Ubolewam. No sprawdź to po prostu. No mówię, znaczy dał pan trafny przykład, uderzył pan w Urząd, że Urząd się myli i przyznają to się zdarza. Rzadko się zdarzają takie pomyłki ale jak widać zdarzyło się, sprawdzimy to. No ja dziękuję. Ja mówię ale dla wyczerpania tego całego formalnego toku proszę uwagę taką złożyć. Bardzo proszę.

## **Pan /.../\***

Ja mam jeszcze jedną pytanie jaka będzie sytuacja formalnoprawna w tej sytuacji prawda.

# STENOGRAM Z PUBLICZNEJ DYSKUSJI DOTYCZĄCEJ MIEJSCOWEGO PLANOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU SCALEŃ SKOTNIKI

---

## **Pan Jacek Piórecki**

No ma pan w tej chwili zawieszono postępowanie z datą 28 listopada. W związku z tym, no jak. Zawieszono się datę zawieszenia wniosku 23 marca. Czyli 24 marca 2006 r. postępowanie powinno być odwieszono w cudzysłowie mówiąc i powinny zostać wznowione te wszystkie rzeczy, które powinny zmierzyć do wydania decyzji. Natomiast ..... zostanie wydana z punktu widzenia formalnego i terminu powinna być. No bo tylko wówczas występuje zgodność z przepisami odrębnymi a nie ze studium, czy plan jest robiony, czy nie robiony, zawieszenie, o ile ja tu tylko odpowiadam za siebie o ile te wszystkie daty Wydział Architektury nie popełnił pomyłki, tym razem nie napisał czegoś nie tak.

Jest jeszcze taka sytuacja założmy decyzja zostanie wydana, w kwietniu zostanie skierowany plan do uchwalenia i zostanie uchwalony i Wydział Architektury wyda postanowienie o wygaśnięciu decyzji z powodu zasadniczej niezgodności, też jest takie ryzyko. Znaczą proszę Państwa po pierwsze trzeba założyć pewną racjonalność postępowania ja nie mówię, że absolutnie..... po prostu brak pomyłek, że absolutną nieomyślność i tylko jedyną rację po stronie Urzędu. Natomiast jeśli założyć choćby wynikającą z ustawy, że oto rad gminy ..... żeby określić kierunki i pewne granice pewnego zainwestowania żeby określić, które tereny zgeneralizowane oczywiście w mieście powinny być chronione, do jakich granic ta zabudowa powinna dochodzić i potem nakłada obowiązek dopełnienia tej zgodności z planem miejscowym no to ja wiem, z jakich powodów nie nałoży obowiązkowi tej zgodności decyzji ze studium dlatego, że studium nie jest przepisem prawa lokalnego. Nie może przeciętnego ograniczać..... Nie mógł w jej uczestniczyć na zasadzie takiej w planie, prawda. Natomiast z drugiej strony jest ta pewna rozbieżność i ten plan sporządza prezydent i decyzje wydaje prezydent. No i oczywiście, że my mamy takie sytuacje, które rozumiemy ludzie oczywiście mówią no to jak prezydent tu mówi nie, a pan mówi tak. Tam mówi tak, bo tam ustawodawca mu nie dał żadnego argumentu, a tu mówi nie bo mu ustawodawca kazał dopełnić zgodności ze studium. I mówię tak to skutkuje. Ja wracam do tych formalnych żeby Państwo ze swojej strony jakby czuli czystość sumienia prawda, że wyczerpaliście te możliwości jakie są. Mówię można mówić o jakichś korektach wynikających z jakiegoś powodu istotnego natomiast większy zasięg wydaje mi się, że przy rozpatrywaniu pan prezydent patrząc na sposób w jaki do tej pory rozpatruje uwagi no to chyba tego zasięgu w sposób znaczący nie znajdzie. Natomiast będziemy się rozumieć wyścigować wuzetka, plan. Proszę pana ja powiem tak w sensie czyich interesów, pana interesu, pana przymiarki do inwestycji naprawdę podzielam pogląd nie ma nic, natomiast mam przeciwko tylko tyle, że jakby to nie jest tak, że studium powstało wczoraj i pan się dowiedział wczoraj. Czy działanie inwestycyjne w obszarze miasta, ja nie chcę pouczać i mówić o dobru wspólnym ale przecież jest takie założenie, bo proszę popatrzeć na swój teren, tak jak na teren każdej innej osoby, to założmy każdy mówi tak, ja chcę zbudować do końca swoją działkę to pana działka była warta złotówkę w tej chwili, gdyby w całym Krakowie tak było, gdyby cały Kraków był pokryty terenem budowlanym to pan by złotówkę, a może 10 zł za 1 m<sup>2</sup> dostał i na tym, to znaczą oczywiście rola studium Prezydenta, Planowania Przestrzennego nie polega na tym żeby jakby regulować poziom cen ale mówię o tym dlatego, że to ma wpływ. Oczywiście przykład kanionu nie jest dobry w tym miejscu ale nie jednak Wzgórze św. Bronisławy, albo nie na tutaj również na terenach otwartych no bo na pewno z tym się pan zgodzi, że muszą być pewne otwarte, muszą być tereny pewne intensywniejszego zabudowania. No właśnie jaki mamy zapis? Jest stawka w uchwale 30 %, to jest maksymalna, tak. To znaczą powiem tak jest bardzo rozmaicie natomiast stawka 10 % granicy w ogóle z opłacalnością i sensem czyli jeśli już to przynajmniej 20 % tak z analizy wynikało. Natomiast to jest zapis planu, który także podlega, może podlegać złożeniu uwagi bo były niejednokrotnie takie kierunki, że

# STENOGRAM Z PUBLICZNEJ DYSKUSJI DOTYCZĄCEJ MIEJSCOWEGO PLANOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU SCALEŃ SKOTNIKI

---

się mówiło tak dla zabudowy mieszkaniowej 0, ta 0 była ciągle dyskusyjna bo ciągle podważano to czy stawka 0 to jest ustalenie stawki, czy brak ustalenia stawki. W związku z tym od tego 0 się uciekło, było takie zalecenie Rady Miasta przy którymś planie żeby zaczynać minimum od 10 % przy czym jak mówię te minimum 10 % sprowadza się do tego, to znaczy powiedzmy na czym to polega, że naprawdę to ta stawka powoduje wzrost cen nieruchomości prawda. Ona tak naprawdę niby ma iść od tego, który sprzedał o tyle więcej policzy prawda jeżeli ma później odprowadzić do gminy te pieniądze.

## **Mówca**

Bo Prezydent korzystał?

## **Pan Jacek Piórecki**

Znaczy ja nie mam wiedzy, na pewno już korzystał. To znaczy mówi pan o wartości nieruchomości – tak? I proszę nie mówić tak to po co żeśmy tu przyszli, skoro żeście nam nie załatwili.

Stenogram sporządziła  
na podstawie taśm  
magnetofonowych:  
Kurek Maria

\* 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.) - Biuro Planowania Przestrzennego UMK