

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„LEMA – PARK LOTNIKÓW POLSKICH”, 30 listopada 2016 r.**

---

# **DYSKUSJA PUBLICZNA**

**NA TEMAT PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU „LEMA – PARK LOTNIKÓW  
POLSKICH”**

**odbyta w dniu  
30 listopada 2016 r.**

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„LEMA – PARK LOTNIKÓW POLSKICH”, 30 listopada 2016 r.**

---

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak**

Szanowni Państwo, będziemy zaczynać, bo minęła godz. 15.00. Dzisiaj spotykamy się na dyskusji publicznej, która jest związana z opracowywanym planem miejscowym, który został nazwany „Lema – Park Lotników Polskich”. Plan miejscowy opracowywany od 8 października 2014 r., bo to jest właśnie data, w której Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę o opracowaniu tego planu. Na początku przedstawię nas, tzn. plan jest opracowany w Biurze Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa, ja nazywam się Bożena Kaczmarska-Michniak i jestem Dyrektorem, jest ze mną Pani Kierownik Pracowni Urbanistycznej – Pani Jolanta Czyż, i projektantki planu – Pani Justyna Kozik i Pani Agata Burlaga.

Tak jak powiedziałam, pracę rozpoczęliśmy 8 października 2014 r., zresztą z częścią z Państwa spotykaliśmy się dwukrotnie, dlatego że 2 razy na obszarze sporządzania planu miejscowego odbyły się spotkania z mieszkańcami. Pierwszy raz to było spotkanie informacyjne, drugi raz, prezentowaliśmy wstępną koncepcję projektu planu. Plan oczywiście opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przechodzi wszystkie etapy, które są określone w tej ustawie. W związku z tym przeszliśmy etap koncepcji, przeszliśmy etap opiniowania i uzgodnień, i było jedno wyłożenie. Ponieważ w wyniku tego jednego wyłożenia spłynęły uwagi, które Prezydent stwierdził, że należy w części uznać, zaistniała konieczność ponowienia procedury planistycznej i tak się też stało. W wyniku tego ponowienia procedury planistycznej zostały dokonane pewne zmiany w projekcie planu, plan został kolejny raz przesłany do opiniowania i uzgodnień, i w tej chwili mamy kolejne wyłożenie. Wyłożenie trwa od 15 listopada i będzie trwało do 13 grudnia. W tym czasie możecie się Państwo spotykać z projektantami planu w Biurze Planowania Przestrzennego na Sarego 4, w poniedziałki, środy, czwartki i piątki między godz. 8.00 a 10.00, we wtorki między godz. 13.30 a 15.30, wtedy też projektantki planu mogą udzielać już indywidualnych odpowiedzi na pytania Państwa i wątpliwości. Dzisiejsza dyskusja publiczna, oczywiście jest też w ramach tego wyłożenia do publicznego wglądu, dzisiaj też, za chwilę po przedstawieniu wstępnej koncepcji przez Panią projektant, przez Panią Agatę Burlagę, będziemy mogli sobie na temat rozwiązań planistycznych porozmawiać. Jeszcze jest jeden dla Państwa ważny termin, to jest termin, do którego możecie Państwo składać uwagi. Jeśli Państwo kwestionujecie jakieś ustalenia projektu planu, to do 27 grudnia będziemy czekać na Państwa uwagi złożone w Urzędzie Miasta Krakowa, obojętne w której siedzibie. Z kolei Pani Prezydent będzie miała czas, 21 dni na to, aby rozpatrzyć wszystkie te Państwa uwagi, i stosowne zarządzenie ukaże się na BIP-ie, na stronach Biura Planowania Przestrzennego. To będzie analogicznie jak było w przypadku I wyłożenia i analogicznie jak stało się w przypadku składania wniosków do tego planu. Wydaje mi się, że teraz będzie czas na oddanie głosu, natomiast jeszcze wcześniej poproszę, abyście się Państwo podpisali na liście obecności, która zostanie Państwu przekazana, i prosba taka, że w momencie, kiedy po prezentacji projektu planu będziecie Państwo zadawać pytania, to będę bardzo prosiła o przedstawienie się, podamy mikrofon. Oczywiście dzisiejsza dyskusja publiczna jest, jak Państwo się domyślacie, nagrywana, z niej będzie stenogram. Chyba w tym momencie czas, aby Pani Agata Burlaga omówiła główne założenia projektu planu.

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„LEMA – PARK LOTNIKÓW POLSKICH”, 30 listopada 2016 r.**

---

**Główny projektant planu, Biuro Planowania Przestrzennego – p. A. Burlaga**

Dzień dobry Państwu! Sporządzany plan obejmuje teren o powierzchni ok. 75 ha, ograniczony jest od północy al. Jana Pawła II, od zachodu ul. Stanisława Lema, od południa al. Pokoju, oraz od wschodu wschodnią granicą Parku Lotników Polskich. Teren planu obejmuje w przeważającej części teren Parku Lotników, który wraz z Ogrodem Doświadczeń zajmuje powierzchnię ok. 43 ha. W tym terenie mamy dawne tereny ogrodu działkowego Wieczysta oraz fragmenty istniejącego ogrodu działkowego Dąbie. Nieliczna zabudowa, z wyjątkiem oczywiście dominanty, czyli Tauron Areny Kraków, występuje w północno-zachodniej części planu oraz w południowej części wzdłuż al. Pokoju.

Ja się dzisiaj skupię na zmianach, które zostały wprowadzone po I wyłożeniu. Jeśli chodzi o uwagi, które zostały złożone, to podczas I wyłożenia złożono 53 uwagi i pisma, które łącznie zawierały 111 postulatów, z tych postulatów 18 uwzględniono, 52 uwzględniono częściowo, 40 nie uwzględniono, oraz 1 postulat nie stanowił uwagi. Można zapoznać się ze sposobem rozpatrzenia na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa.

Ja teraz omówię kolejno zmiany jakie zostały wprowadzone w projekcie planu. Zmiany są zarówno w tekście, jak i na rysunku. Zmiany dot. przede wszystkim wyznaczenia nowych terenów: MW/U.2, MW/U.3, MW/U.4, ZP.8, ZP.9 i KDD.2, wynika to m.in. ze zmiany przeznaczenia części terenu U.5 na teren ZP.8, zmiany przeznaczenia terenu U.6 na teren MW/U.2, zmiany przeznaczenia terenu U.7 na tereny MW/U.3, KDD.2 i ZP.9, zmiany przeznaczenia terenu U.8 na tereny MW/U.4, KDD.2 i ZP.9. Zmieniono również część terenu ZP.5, ZP.6 i ZP.7 na tereny KDD.2 i ZP.9. Wprowadzono również nieprzekraczalne linie lokalizacyjne w terenach ZP.1 i ZP.8, zmieniono przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy w terenach U.5, MW/U.2, MW/U.3 i MW/U.4, oraz wprowadzono wybrane powiązania piesze jako element informacyjny w terenach KDD.2 i ZP.9.

Jeśli chodzi o tekst planu, to wyróżniamy zmiany w zakresie ustaleń ogólnych i one dotyczą: wprowadzenia definicji nieprzekraczalnej linii lokalizacyjnej, usunięcia definicji wskaźnika powierzchni zabudowy, dopisanie w wykazie elementów planu oznaczonych na rysunku o nieprzekraczalne linie lokalizacyjne, zmiany zasad kształtowania dachów, zasad lokalizacji urządzeń reklamowych, oraz zapisy dot. głównego zbiornika wód podziemnych. Zmiany również dot. zapisu dot. obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zapisów dot. ochrony akustycznej, zasad obsługi obszarów w zakresie infrastruktury technicznej, oraz w zakresie układu komunikacyjnego.

Jeśli chodzi o ustalenia szczegółowe, to zmiany dot. usunięcia zapisów o maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy, wprowadzenia ustaleń dla nowych terenów MW/U.2, MW/U.3 i MW/U.4, zmiany wskaźnika intensywności zabudowy dla terenów MW/U.1 i U.3, usunięcia zapisów dla terenu U.6, U.7 i U.8, zmiany zapisów dot. dopuszczeń oraz zasad zagospodarowania dla terenu ZP.1, zmiany minimalnego wskaźnik terenu biologicznie czynnego dla terenu ZP.5, wprowadzenia ustaleń dla nowych terenów ZP.8 i ZP.9, oraz

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„LEMA – PARK LOTNIKÓW POLSKICH”, 30 listopada 2016 r.**

---

dopisania terenu KDD.2 do terenów dróg publicznych klasy dojazdowej. Wszystkie te zmiany w tekście i rysunku planu wymagały dokonania stosownych korekt redakcyjnych.

Ja teraz graficznie przedstawię zmiany jakie zostały dokonane w projekcie planu. I teraz, pierwsze zmiany dot. wyznaczenia nowych terenów MW/U.2, MW/U.3, MW/U.4, ZP.8, ZP.9 i KDD.2. Tutaj mamy pokazane w przybliżeniu jak to wszystko wygląda. I teraz, jak widać teren U.5 podzielił się na U.5 i ZP.8, oraz tereny usługowe, które były wzdłuż Lema, w tych terenach została dopuszczona zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz wprowadzona droga obsługująca ten teren, oraz mamy pas zieleni, który dzieli ul. Stanisława Lema i te pozostałe obszary. Kolejną zmianą jest zmiana nieprzekraczalnych linii zabudowy. Tu mamy pokazane. W terenie U.5 zmiana dot. tego fragmentu, w terenie MW/U.2 zmiana dot. linii równoległej do ul. Stanisława Lema. Również dokonano zmiany nieprzekraczalnych linii zabudowy w terenach, które mamy oznaczone teraz jako MW/U.3 i MW/U.4, zarówno od strony Parku Lotników, jak i ul. Stanisława Lema. Wprowadzono również nieprzekraczalną linię zabudowy w terenach ZP.1 i ZP.8. Tu jest zaznaczona w terenie ZP.8 oraz w terenie ZP.1. Również wprowadzono wybrane powiązania piesze w terenach KDD.2 i ZP.9. Tu jest pokazane. I to są wszystkie zmiany, które wprowadziliśmy. Poproszę teraz Państwa o zadawanie pytań.

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak**

To kto pierwszy odważny? Bardzo prosimy, już podajemy mikrofon.

**Gość I – p. /.../\***

Dzień dobry Państwu, /.../\*. Jestem pełnomocnikiem właścicieli działek 45/2 i 44/12 zlokalizowanych w części południowej objętej planem. Będę miał kilka pytań dot. poprzedniego rozpatrzenia uwag i tym samym ewentualnego braku rozpatrzenia konkretnych uwag z poprzedniego wyłożenia planu. Pierwsze moje pytanie dotyczy, chodzi o obszar U.3 dokładnie mówiąc, i pierwsze moje pytanie... Może jeszcze w kwestii organizacyjnej, jeśli Państwo pozwolą, rozpatrzenie uwag dot. interesujących mnie kwestii jest w tabeli planu na str. 20-24.

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak**

Zaraz sobie odszukamy.

**Gość I – p. /.../\***

Dobrze. Nie wiem czy Państwo posiadacie w formie elektronicznej same uwagi?

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak**

W tej chwili mamy na pewno w formie papierowej.

**Gość I – p. /.../\***

Ale chodzi mi o uwagi składane przez mieszkańców.

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„LEMA – PARK LOTNIKÓW POLSKICH”, 30 listopada 2016 r.**

---

**Główny projektant planu, Biuro Planowania Przestrzennego – p. A. Burlaga**

To znaczy mamy tylko tabelę.

**Gość I – p. /.../\***

Czyli macie Państwo tylko tabelę zbiorczą uwag po rozpatrzeniu, a nie macie Państwo uwag stricte tekstu uwag.

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak**

Tekstu tutaj nie mamy, natomiast jeśli będzie taka potrzeba, to Pana zaprosimy do Biura, bo tam mamy kopie Pana uwagi, bo rozumiem, że zmierza Pan do tego, że to co Pan wyraził w formie uwagi nie zostało w sposób jednoznaczny zaspasane w tabeli, tak?

**Gość I – p. /.../\***

Chodzi mi o to, żeby Państwo też ewentualnie w momencie jak będziemy dyskutować nad konkretnymi punktami, żebyście widzieli oryginalną treść jak gdyby uwag, które zostały przeze mnie złożone. Ewentualnie mogę Państwu przekazać tą kopię, ale to w razie potrzeby może. Pierwsza uwaga dot. ustalenia dla obszaru U.3 maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy do 16 m. Z tego co kojarzę ona została zgodnie tam z sugestią MKUA obniżona do 11 m, i w związku z powyższym moje pytania wyrażone tutaj w uwagach i teraz chciałbym Państwu też je kolejno zadać dot. jak gdyby uzasadnienia tego, ponieważ w treści rozpatrzonych uwag wskazaliście Państwo, że odbyło się to podobnie jak dla obszaru planu „Lema – Staw Dąbski” w części północno-zachodniej, też tam Państwo obniżyliście tę wysokość ze względu na osie widokowe, i takie osie widokowe z tego co widziałem są wyróżnione tutaj dwie. Pierwsza jest na samej górze planu, to jest linia prosta, która że tak powiem jej przedłużenie wypada na Arenę, natomiast druga oś widokowa, jej chyba tutaj nie widać, ona jest mniej więcej na wysokości przyjmijmy salonu Toyoty, tak? Nie wiem czy Państwo... Ok. Dokładnie, ona jest pod kątem, jest skierowana też na halę. I teraz, chciałem zapytać o sam mechanizm, po pierwsze, wyznaczania takiej osi widokowej. Jak wyglądają, że tak powiem konsekwencje geometryczne, tak, no bo jedną kwestią jest jak gdyby samo wniesienie przez MKUA takiej uwagi, a drugą kwestią jest jak gdyby uzasadnienie, którego z racji dokumentów dostępnych mnie brakuje, i to też podnosiłem w uwagach, że takiego uzasadnienia nie ma moim zdaniem. Ta wysokość, że tak powiem, no tutaj jest 11 m, tak, no powiedzmy dlaczego nie 11,5 m, dlaczego nie 12,5 m, dlaczego w tamtym planie 13 m, no gdzieś brakuje mi, tak jak już wspomniałem, uzasadnienia dla konkretnych wielkości. Jeszcze ostatnie zdanie w tej materii. 11 m i jakaś zabudowa reprezentacyjna, tak jak sobie Państwo założyli w tym planie, i zresztą słusznie, i ja się z tym zgadzam, to nie pozwala za bardzo na zrobienie czegokolwiek sensownego. Budynku klasy A ciężko będzie na 11 m nawet 3 kondygnacje zmieścić – to po pierwsze.

Po drugie, wprowadziliście Państwo zakaz jakichkolwiek inwestycji wymagających decyzji środowiskowych co też gdzieś tam... Ok, ja to gdzieś tam uważam za słuszne, tak, ale to też ogranicza. Mamy kolejny czynnik – warunek brzegowy, który coraz bardziej powoduje, że wykorzystanie terenu U.2 i U.3, ja na razie skupię się na U.3, tak, jest moim zdaniem

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„LEMA – PARK LOTNIKÓW POLSKICH”, 30 listopada 2016 r.**

---

bezpodstawne w takim wymiarze. Ja tutaj nie postuluję ustalenia tej wysokości na poziomie 40 m, bo po pierwsze, rozumiem Studium, rozumiem istotę dominanty architektonicznej, natomiast też absolutnie nie rozumiem obniżenia jej do 11 m.

I przepraszam, ostatnia już naprawdę uwaga w tym temacie. Jeżeli chodzi o sam obszar U.3, to działka 44/12, ja podejść może i pokażę o co mi dokładnie chodzi, to jest dokładnie ta nieruchomość. Teraz tak, jeżeli rozpatrujemy osie widokowe, to w żaden sposób, tak jak analizuje, definiuje definicja osi widokowych, jakkolwiek budynek z punktu widzenia tej osi widokowej nie przesłania hali, ponieważ jego przedłużenie tej osi wypada zdecydowanie poza obszarem, nawet już nie wchodzi na parking, że tak powiem, także pod tym kątem też to jest moim zdaniem niezasadne – to a propos pierwszego mojego pytania.

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak**

Postaramy się wspólnie jakoś. Określenie parametrów, wysokościowych zwłaszcza, to oczywiście wiąże się z pewnymi ustaleniami, które są związane ze Studium, ale Studium mówi do pewnej wysokości, i plan miejscowy dopiero precyzuje te wysokości i może wskazać dużo, dużo niższe wysokości. Tutaj projektant planu wyznaczył tą wysokość niższą i w Pana odczuciu niewłaściwą, bo uważał, nie tylko tak uważała MKUA, MKUA, która jest gronem, składa się z osób, które są specjalistami niekwestionowanymi przynajmniej w skali Miasta Krakowa, w związku z tym te ich stanowisko, oczywiście nie jest wiążące, bo jest to opinia, i Urząd może się z tą opinią zgadzać lub nie zgadzać, ale jednak nie ma planu miejscowego, który jest sporządzany, który idzie z negatywną opinią MKUA. Te opinie i sugestie MKUA są wprowadzane przez projektantów planów miejscowych. Myślę, że była sytuacja też taka, że badano tutaj, i tutaj myślę, że to była rola już Pań projektantek, badania obiektu, znaczy miejsca dość nieprzypadkowego, bo chociażby ze względu na to, że w bardzo bliskim sąsiedztwie jest jednak Tauron Arena – obiekt, który jest dominantą przestrzenną w tamtym obszarze, z punktu widzenia projektowego nie powinien być obudowany zbyt agresywną i dużą, w sensie kubaturową, bryłą. Myślę, że projektantki planu, może nie powinnam się wypowiadać, ale myślę, że ja jestem architektem, Panie tutaj też, najbardziej by były zadowolone, żeby ta Tauron Arena w takim kształcie wtopiona była w teren zielony, i w związku z tym ona by się tak naturalnie wkomponowywała, a najlepszym otoczeniem dla tego typu obiektu jest piękna, uporządkowana, urządzona zieleń. Niestety, nie możemy sobie tak poczynać, dlatego że mamy świadomość, oczywiście jest władztwo planistyczne, bo takie pojęcie w ustawie planowanie przestrzenne istnieje, ale to władztwo planistyczne mogłoby miasto dosyć dużo kosztować, bo jednak Państwo jako właściciele nieruchomości macie swoje prawa, macie swoje plany, macie swoje decyzje, które uzyskaliście wcześniej, będąc wtedy, kiedy nie było jeszcze planu miejscowego, i żeby pogodzić interesy jednych i drugich wyznaczony został teren inwestycyjny, no ale jednak o mniejszych parametrach, bo tak żeśmy uważali, że ta nowa, wskazana na Pana terenie zabudowa powinna stanowić tylko taką podbudowę pod istniejącą Tauron Arenę, która niewątpliwie jest tą dominantą. Może Pani projektant...

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„LEMA – PARK LOTNIKÓW POLSKICH”, 30 listopada 2016 r.**

---

**Gość I – p. /.../\***

Ja się z tym zgadzam, tylko jeszcze jedno jeśli można, krótko, obiecuję. Jeżeli chodzi o teren U.4, to proszę zauważyć, że możliwość zabudowy wynikająca z ustaleń jest praktycznie, wżyna się mówiąc kolokwialnie w widok hali, bo mamy na obszarze U.4; 1,8 wskaźnik i 16 m, jednak w tym obszarze U.4 nie zaburza, a kawałek dalej już zaburza. Ja wiem, że to są decyzje podejmowane przez Państwa w jakiś sposób uznaniowo, ale to też wymaga jakiejś konsekwencji, tak, i mnie tylko o tą konsekwencję ewentualnie chodzi. Ja naprawdę pomimo partykularnych interesów jestem w stanie zrozumieć ideę, o której Panie mówią. Nie zgodzę się tylko z tym, że powinna być zupełna zieleń wokół hali, bo generalnie w paru miejscach na Świecie, gdzie byłem, w podobnych obiektach, one są otoczone wysokiej jakości zabudową usługową przewyższającą wysokością halę, sam obiekt, o którym mówimy, ale OK, Państwo macie taką w Krakowie koncepcję, na całym Świecie mają inne, nie dyskutuję. Są różne koncepcje, OK, każdy ma prawo do innej. Ale tutaj, no tak jak mówię, jeżeli na U.4, w tym fragmencie skrajnym przy działce 35 obręb 52 mamy możliwość 16 m, a tutaj takiej nie mamy, no to jednak mieszamy troszeczkę, tak? Bo z każdego punktu jadąc al. Pokoju też mamy w jakiś sposób widok na halę i to nawet dużo bardziej odkryty, bo z punktu widzenia obszaru U.2 i U.3 są drzewa, które skutecznie zasłaniają widok na halę, więc to...

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak**

Nie może Pan porównywać tych usług, które są przy al. Pokoju, bo one jednak stanowią obudowę ciągu komunikacyjnego jaką jest al. Pokoju. Tutaj mamy sytuację o tyle inną, że nawet, ja wiem, że to jest niezgodne z Pana oczekiwaniami, może się Pan ze mną nie zgodzić, ale mamy sytuację taką prostą i oczywistą, tutaj jest lewoskręt, i na pewno Pan wielokrotnie stawał na tych światłach, bo one są na ogół czerwone, żeby wszyscy inni mogli tam przejechać, i widzi Pan tutaj, tą halę, inaczej tą Pan halę widzi tutaj od tej strony, jedna oś, druga oś od tej strony, a tutaj, no już niekoniecznie.

**Gość I – p. /.../\***

Tylko dla działki 44/12 to się nie pokrywa. Ja oczywiście nie chcę tutaj być niemiły wobec moich sąsiadów np. z działki U.2, ale gdzieś jestem w stanie dużo bardziej zrozumieć ograniczenie wysokości na działce U.2, która wpisuje się jednoznacznie w przedłużenie osi widokowej z punktu, w którym Państwo ją wyznaczyli, ale nie akurat do mojej działki, bo gdyby to wypadło, ta oś widokowa po przedłużeniu, że tak powiem, stykała się z jakimkolwiek fragmentem hali, a w szczególności z bryłą, to byłoby to uzasadnione, tak się nie dzieje i dlatego tak, a nie inaczej to argumentuje. Też się staram do Państwa przemawiać jakimś językiem chociażby lekko ściśłym, tak, dlaczego tak, a nie inaczej to widzę, a tego uzasadnienia dalej mi brakuje.

**Główny projektant planu, Biuro Planowania Przestrzennego – p. J. Kozik**

Myślę, że jakiegokolwiek uzasadnienie byśmy nie przekazali nie będzie satysfakcjonujące dla Pana. Ja uważam, zresztą tak jak Pani Dyrektor, że zupełnie inny widok jest od strony skrzyżowania i od strony właśnie Plazy, a zupełnie inny jadąc od strony M1, i tam ten widok

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„LEMA – PARK LOTNIKÓW POLSKICH”, 30 listopada 2016 r.**

---

od strony M1 jest, bo tam są tereny zielone, to mówię o tych obszarach tu, i widok od tej strony jest zupełnie inny, tu jest ona zachowany, a od strony drugiej zachodniej jednak ta wysokość ma dość duże znaczenie w przypadku tego jak będziemy tą halę widzieć i jak ją będziemy odbierać. Oczywiście, że mogłoby to być pewnie i 12,5 m, i 11,5 np. wysokości, taką decyzję podjęliśmy w oparciu o stanowisko Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Ja uważam, że to jest prawidłowy zapis, i nie możemy traktować tak samo zapisów właśnie dla U.4 tego obszaru, gdzie ta wysokość jest ciut wyższa, i tutaj, bo te widoki są troszeczkę inne. Natomiast jeszcze chciałam o tych osiach widokowych. To są wybrane osie widokowe, tak naprawdę widok na Arenę z różnych miejsc jest dobry i tak naprawdę myśmy zdecydowali się na pokazanie raptem kilku tych osi, takich wskazujących na taki najkorzystniejszy widok na Tauron Arenę Kraków, natomiast z różnych innych miejsc Arena jest równie widoczna. Te działki narożne naprawdę mają duże znaczenie i utrzymanie tej wysokości w mojej ocenie jest prawidłowe i powinniśmy je zachować. Mówię, no jakkolwiek argument przez nas wystosowany, i tak obawiam się, że nie przekona Pana do tego naszego stanowiska, ale uważam, że takie jest prawidłowe i powinniśmy je utrzymać.

**Gość I – p. /.../\***

Dziękuję. Znacząco generalnie nie przekonuje mnie jeszcze chociażby dlatego, że... Może zacznę w ten sposób. Ja wiem, że decyzje administracyjne WZ są czymś innym z punktu widzenia ustawy o planowaniu przestrzennym niż sam plan miejscowy, natomiast widzę tutaj też pewną niekonsekwencję, ponieważ w warunkach zabudowy określa Państwo tą wysokość na 12,5 m, na 9 m, są przeróżne wartości, nagle tutaj się pojawia 11 m, to też jest jakaś niekonsekwencja. Jeszcze raz podkreślę, to jest inaczej tworzone, i MPZP, i WZ są inaczej tworzone, natomiast, no chociażby, powiem tak, na mojej WZ-tce, na posiedzeniu podpis Pani Dyrektor widnieje, czyli suma summarum Państwo konsultujecie. Jest z 2014 r. Zarządzenie Prezydenta, że jest Komisja Urbanistyczna, która się zbiera, opiniuje WZ-ty, no właśnie, i też idąc dalej tym tokiem rozumowania, no widzę tutaj pewną nieścisłość. WZ-ty ok, plan już 11 m, a dlaczego nie 12,5 m tak jak WZ-ty, tak? Ja wiem, że tam jest analiza, Państwo wyciągacie pewną średnią. Szeroko pojęta urbanistyka jest jedna. Jeśli Państwo na podstawie analizy urbanistycznej do decyzji WZ szeroko pojętych, nie mówię akurat w tym przypadku, wyciągacie konkretne średnie i później przychodzi MKUA i jednym zdaniem, bo dokładnie to jest jedno zdanie bez uzasadnienia, mówi, że ma być przedział 9 -11 a Państwo, chwała Bogu, wybieracie wyższe...

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarek-Michniak**

W WZ-tce słyszałam, że miał Pan 9 m też.

**Gość I – p. /.../\***

Ale też 12,5 m.

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarek-Michniak**

Tak, ale 9 m też.

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„LEMA – PARK LOTNIKÓW POLSKICH”, 30 listopada 2016 r.**

---

**Gość I – p. /.../\***

Ale powiedziałem 9 m, do 12,5 m. Chodzi mi o to, że mamy 3 wielkości i one gdzieś tam są dla mnie niezrozumiałe po prostu, bo Pani projektant mówi, że tutaj czy 11 m czy 12,5 m, z punktu widzenia sensownej zabudowy 1 m czy 1,5 m ma ogromne znaczenie, bo tak jak wspomniałem na początku, na 3 m można sobie wybudować, nie wiem, kolejny salon samochodowy. Uważa Pani, że to jest dobre reprezentacyjne otoczenie hali? Ja tak nie uważam. Mieszkam tutaj i nie podobał mi się kolejny salon samochodowy w tamtym rejonie, gdyby był fajny biurowiec, coś a la strefa ekonomiczna zabudowy wokół Comarchu etc., OK, lepiej, ale to jest moje indywidualne podejście. Mówię tylko o tym, że może warto pomyśleć nad jakimś kompromisem, nie 16 m, a np. te 12,5 m, bo wtedy mieścimy fajne czy 3 kondygnacje biurowca klasy A i jest to jakieś lepsze rozwiązanie, tak? Oczywiście ja będę składał w uwagach, teraz jest pewna dyskusja na ten temat.

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak**

Tak, i argument, który Pan powinien przywołać to rzeczywiście wysokość tą WZ-tkową jako uzasadnienie tego. Ale sam Pan sobie odpowiedział bardzo dobrze na pytanie, że inaczej jest w WZ-tkach, a inaczej jest w planowaniu przestrzennym, w naszych ustaleniach planistycznych, no i tak się dzieje.

**Gość I – p. /.../\***

Rozumiem. Zgadza się Pani Dyrektor ze mną, że patrząc na takie różne wielkości, które otrzymuje w różnych decyzjach administracyjnych też mogą mieć wątpliwości dlaczego, i dlatego pytam.

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak**

Tutaj ma Pan niewielką różnicę, bo mówimy o różnicy 1,5 m, natomiast ja bym Panu znalazła takie postępowania, gdzie np. w związku z sąsiedztwem bardzo wysokiego budynku te parametry, które określa WZ-tka są dużo wyższe niż my w planie zapiszemy w innych rejonach, bo po prostu Studium mamy np. 9 m, może nie 9 m, 11 m, mamy tak w Bronowicach, gdzie my mamy 11 m, a obok stoi 36 m wysokości budynek i on daje już do tej średniej parametry, no bo mając WZ-tki dokładnie Pan wie jak to się wylicza, przychodzi inspektor i wylicza średnią arytmetyczną używając kalkulatora. No i pytanie: czy kalkulator jest właściwą metodą na właściwe kształtowanie przestrzeni? Chyba nie. Ale z kolei, jeśli WZ-tki były wydawane, bo tam oczywiście można ze średniej, ale można z tzw. ładu przestrzennego, z ładu przestrzennego w SKO one się w zasadzie nie utrzymują, a wyliczenie średniej arytmetycznej utrzymuje się, jest OK.

**Gość I – p. /.../\***

Matematyka jest sensownym narzędziem do pewnych obliczeń, bo...

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„LEMA – PARK LOTNIKÓW POLSKICH”, 30 listopada 2016 r.**

---

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak**

Ale nie zawsze. W przypadku planowania przestrzennego jest sensowne, bo ja Panu dam przykład taki, że jeżeli ma Pan... Ja w pewnym momencie pracując w Wydziale Architektury miałam akurat taki rejon, gdzie był taki, powiedziałabym obrzeża miasta, i to obrzeża, bo obrzeża mogą być oczywiście ciekawą architekturą już z obiektami tymi nowymi, ale miałam takie, no troszkę wsi radosna, wsi wesoła, tam były takie jeszcze stodoły, te budynki były stare, parter, 6 m wysokości, absolutnie wiejski charakter, no i co? Ze średniej arytmetycznej ten nowy człowiek chciał budować 9 m wysokości budynek, wszystko zależy od kółka, jeśli mu się trafi 5 budynków tego typu po 6 m, no to do czego dochodzimy? Że ja w wydawanych warunkach, które pisałam, warunki, powinnam też mu dać 6 m, jakiś nonsens. Czyli w tym przypadku ta średnia arytmetyczna prowadziłyby do absolutnego błędnego wniosku, bo przecież nie chcemy budować miasto niby jako kontynuację, gdzieś też to miasto się musi przekształcać, przeobrażać. Czyli średnia nie zawsze jest też dobrym rozwiązaniem.

**Gość I – p. /.../\***

Tutaj się zgodzę, bo akurat przy I WZ-tce, o której Pani wspomniała na 9 m dokładnie tak to potraktowano, więc wtedy ta średnia arytmetyczna działała na moją niekorzyść.

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak**

Ja myślę, że w przypadku Pana WZ-cki to i zespół urbanistyczny, i Architektura, ten temat bardzo dobrze pamięta, bo były różne dyskusje na temat tego czy można tam w ogóle wywieść sąsiedztwo.

**Gość I – p. /.../\***

Zgodzę się, że na pewno temat jest trudny, natomiast...

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak**

Ale już zostały wydane, jak gdyby stało się.

**Gość I – p. /.../\***

Zmiany urbanistyczne zachodzą w tamtym terenie i myślę, że jedna i druga strona musi pójść na pewne kompromisy. Dziękuję, to było jedno z moich pytań. Ja przekaże Pani mikrofon, bo nie chcę zatykać... To ja pozwolę sobie Państwa jeszcze troszeczkę...

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak**

Rozumiem, że dla Pani jest wszystko jasne? Czy wybiera się Pani na indywidualne rozmowy?

**Gość II – p. /.../\***

Ja nie, nie wybieram się, ale też byłam zainteresowana, jak tutaj, granicą tej wysokości.

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak**

Ok, dziękuję bardzo.

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„LEMA – PARK LOTNIKÓW POLSKICH”, 30 listopada 2016 r.**

---

**Gość I – p. /.../\***

Dobrze, czyli mogę dalej. Wskaźnik intensywności Państwo uwzględnili, dziękuję. Tutaj nie mam pytań.

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak**

Zawsze coś.

**Gość I – p. /.../\***

Dlaczego? Wydawało się to Państwu słuszne, mnie również. Sekundkę. Właśnie, pytanie dot. WZ-ty i pozwolenia budowlanego, bo na działce 45/2 i 44/12, dla tych dwóch działek były wydane dwie WZ-ty, w tym dla obydwu tych działek jest w tej chwili ostateczne pozwolenie na budowę, to jest ta zabudowa jednorodzinna bliźniacza, i powiedzmy, że ta budowa, może jeszcze nieformalnie, ale ona jest w toku.

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak**

Ale ona chyba ekonomicznie jest dla Pana niezbyt trafna?

**Gość I – p. /.../\***

Tak, jest niezbyt trafna, ale może przemilczę ten temat. Myślę, że wiadomo o co chodzi w kwestii tej budowy i czemu ona służy. Ta budowa jest, że tak powiem w toku, natomiast jaki jest problem? Oczywiście jest możliwość, troszkę pogłębiając ten temat, który Pani zasygnalizowała, jest możliwość jak najbardziej rezygnacji z tej budowy, ja bym sobie życzył, żebym mógł z niej zrezygnować, też myślę, że wiadomo dlaczego, bo jest to bezsensowny zupełnie budynek, natomiast jeżeli byłaby możliwość łamane przez konieczność jego powstania, to widzę problem następujący. W momencie, kiedy mamy prawomocne pozwolenie budowlane i jednocześnie prawomocny ostateczny plan, nie jest możliwe co zasady uzyskanie pozwoleń zamiennych. Wiem, że Architektura stosuje pewne wyjątki od tej zasady, ale generalnie dot. one, że tak powiem spraw nieistotnych, natomiast jeżeli chodziłoby np. o przesunięcie bryły budynku to, to jest już powiedzmy parametr istotny. I teraz, tam jest problem z drogą dojazdową mówiąc ogólnie. W momencie, kiedy mamy obecnie z ZIKiT-u kilka koncepcji obsługi komunikacyjnej dot. innej inwestycji mieszkaniowo-usługowej, plus na finiszu sprawę w sądzie o drogę konieczną, to będzie problem moim zdaniem dot. samej obsługi komunikacyjnej obydwu tych działek, ponieważ realizacja tej obsługi komunikacyjnej, tych sposobów obsługi komunikacyjnej wydanej przez ZIKiT, będzie kolidowała z wydanym obecnie pozwoleniem na budowę. I teraz tak, Państwo uchwalcie plan, ja mam związane ręce, nie mogę w żaden sposób manewrować istotnymi parametrami budynku, no i mamy impas, bo nie mogę go wybudować w formie, która by mi umożliwiała chociażby obsługę komunikacyjną dla terenu usługowego na działce 44/12, i to starałem się może niezbyt czytelnie, nie wiem, zasygnalizować bodajże w uwadze nr 3. Takie luźne przemyślenia, nie wiem czy zostałem teraz dobrze zrozumiany, że po prostu w momencie, kiedy będzie pozwolenie na użytkowanie chociażby, albo jeszcze wcześniej, kiedy jest wydana już decyzja o pozwoleniu budowlanym i są wydane inne przez ZIKiT, czyli też

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„LEMA – PARK LOTNIKÓW POLSKICH”, 30 listopada 2016 r.**

---

przez Prezydenta decyzje dot. obsługi komunikacyjnej dla innych inwestycji, no to tu się troszeczkę ze sobą może kłócić, tak, i uniemożliwić mi w konsekwencji realizację pewnych zamierzeń inwestycyjnych.

**Główny projektant planu, Biuro Planowania Przestrzennego – p. J. Kozik**

W ramach tego wydanego pozwolenia dojazd jest wskazany i jest wyznaczony. Myślę, że spokojnie jeżeli nawet będę jakieś kolejne inwestycje w tym obszarze realizowane, to niekoniecznie w oparciu o plan, ale innymi metodami, nawet służebnością sądową dojazd musi być zapewniony i tutaj niezależnie o tego czy plan wskazuje jako teren inwestycyjny czy nie, dla stanu istniejącego, jeżeli ten budynek jest wybudowany, zrealizowany, to dojazd musi być zapewniony i to w tym przypadku na zasadzie umów cywilno-prawnych, i służebności sądowej jest na pewno zapewnione.

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak**

Po terenach zielonych u nas, nieinwestycyjnych też istnieje możliwość poprowadzenia dojazdów i dojeść, bo jest taki zapis dla symbolu tego (...)

**Gość I – p. /.../\***

Tak, potwierdzam. Tylko problem, jak już Pani dyrektor wspomniała, to była kolejne moje pytanie, bo tak, zgodnie z zapisem, że przeznaczenie Państwo obszar ZP.3, tak? Dobrze mówię? ZP.3 pod tzw. ogólnodostępny park miejski, to ja to rozumiem w ten sposób, że zgodnie ze zmianą ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami z końca zeszłego roku, taki zapis powoduje, że z punktu widzenia dalszych postępowań co do tego terenu możliwe jest jego wywłaszczenie pod cel publiczny, gdyż co do zasady ustawa wskazuje jako cel publiczny istnienie ogólnodostępnego parku miejskiego. I teraz tak, jak Państwo widziecie taką sytuację w momencie, kiedy tam jest zaprojektowany układ cały komunikacyjny, łącznie z budową wielkiego pasa wyłączeniowego z al. Pokoju, tak? To jest jedna kwestia. Druga kwestia dot. generalnie tego, no jak Państwo widziecie chociażby w momencie, kiedy powstanie ta inwestycja, kwestie wywłaszczania, no bo mamy tutaj 900 m<sup>2</sup> PUM-u (powierzchnia użytkowa mieszkalna), średnio Państwo pewnie znacie cenę za m<sup>2</sup>, no też chciałem zapytać czy Państwo takie rzeczy uwzględnicie w analizie finansowej do planu? Bo taki dokument jak najbardziej pewnie istnieje i Państwo pewnie to obliczali – kolejne 2 pytania udało mi się zadać w jednym.

**Główny projektant planu, Biuro Planowania Przestrzennego – p. J. Kozik**

Obliczenia, jeśli chodzi o prognozę finansową są na stan obecny bieżący. Jeżeli, no wiadomo, że wywłaszczenia w tym przypadku, jeżeli teren jest zainwestowany jakimś obiektem, to w mojej ocenie po prostu gmina nie wykupi tego obszaru, bo on pozostanie w ramach własności prywatnej z inwestycją już zrealizowaną, bo nikt nie będzie burzył ani parku realizował na już zainwestowanym terenie. Po prostu w tym przypadku, jeżeli będzie obiekt, to on zostanie we własności obecnej i nie sądzę, żeby gmina była zainteresowana wywłaszczeniem, wykupieniem, albo odszkodowaniem za ten teren, po prostu on zostanie wyłączony i nie będzie tam parku ogólnodostępnego. Na razie sytuację mamy taką, że teren

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„LEMA – PARK LOTNIKÓW POLSKICH”, 30 listopada 2016 r.**

---

jest niezainwestowany, więc bieżąca sytuacja i analiza finansowa była brana pod uwagę na stan obecny.

**Gość I – p. /.../\***

Tylko w jaki sposób Państwo wyobrażacie sobie to wyłączenie, o którym Pani mówi, w momencie, kiedy tam będzie jakiś obiekt kubaturowy? Bo tutaj nie wiem – to jest też do Państwa pytanie – jako konsekwencja zmiany tej ustawy o zagospodarowaniu, czy Państwo forsując taki, a nie inny zapis planu, oczywiście, żeby być w zgodzie ze Studium, macie prawo czy obowiązek podjąć dalej kroki związane z wywłaszczeniem? Bo konkretne wasze władztwo planistyczne powoduje, takie, a nie inne, niekorzystne rzecz jasna z mojego punktu widzenia, obrót spraw, więc ustalacie Państwo coś co później, z tego co Pani powiedziała, będzie co do zasady nie tyle niemożliwe co niekorzystne finansowo dla gminy, czyli ustalacie coś co jest dla mnie negatywne wiedząc, że w momencie, kiedy ja zrealizuję inwestycję, tak, to i tak pozostawicie to Państwo w ten sposób, ponieważ nie będzie to inwestycyjnie korzystne dla gminy, i robi się z tego taka troszkę kwadratura koła z mojego punktu widzenia.

**Główny projektant planu, Biuro Planowania Przestrzennego – p. J. Kozik**

Ale nie jest powiedziane, że ta inwestycja zostanie zrealizowana. Dopóki jej nie ma, to trudno zakładać, że coś powstanie. O wywłaszczeniach na razie chyba w ogóle nie ma mowy, bo na inwestycje celu publicznego, jeżeli są wysokiej rangi, to owszem są wywłaszczenia, chociaż raczej są one wykupywane ze zgodą właściciela, nikt na siłę nikomu nic nie zabiera, i w tym przypadku mówię, no nikt nie będzie sadził zieleni ani drzew po terenie zainwestowanym, albo zaasfaltowanym, w związku z tym nie zakładamy, że teren jest zainwestowany, bo stan obecny nam mówi jasno, tam na razie jeszcze nic nie ma.

**Gość I – p. /.../\***

Po co właśnie w takim aspekcie na terenach prywatnych, które co do zasady wdziedzieliście Państwo, że są tam decyzje architektoniczne konkretne, dlaczego już na etapie Studium, ja wiem, że to jest pytanie, nie oczekuję odpowiedzi, dlaczego na etapie Studium już zostało to w ten sposób przedsięwzięte, że się tak wyrażę, i została tam zrobiona zielen? Ja mam taką też informację, że m.in. WKŚ naciskał mocno na to, żeby te tereny w związku z zasobami przyrodniczymi pozostały nietknięte. Tylko problem jest taki, że w momencie, kiedy było uchwalane Studium WKŚ, że tak powiem, jedną dłoń wydawał opinię negatywną a propos zieleni, a dużo wcześniej wydał zgodę na praktycznie 100 % wycinkę zieleni w tamtym terenie, więc też to troszeczkę było bezpodstawne moim zdaniem.

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarek-Michniak**

Bo tak jest z opiniami i tak jest z postępowaniami, które są zupełnie inne przy WZ-kach, a inna przy planach. Bardziej restrykcyjne są zawsze przy planach...

**Gość I – p. /.../\***

Przepraszam Pani Dyrektor, ja mówię o Studium, że na etapie ustalania Studium zostało to, nie wiedzieć czemu, ten fragment został uznany jako zielen, no zupełnie bezsensownie, bo to

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„LEMA – PARK LOTNIKÓW POLSKICH”, 30 listopada 2016 r.**

---

teraz rodzi niepotrzebnie... Mówmy sobie szczerze, gdyby ta działka 45/2, czyli ta górna była, że tak powiem też U, to pewnie byśmy się dzisiaj nie spotykali. To jest m.in. konsekwencja tego co zostało zrobione wadliwie moim zdaniem w Studium i ciągnie się przez plan.

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak**

Opracowując Studium nie nanosiliśmy absolutnie wydanych decyzji ustalających warunki zabudowy, bo jak Pan dokładnie wie może ich być wiele, i wiele osób może próbować różne zamierzenie inwestycyjne, i wcale nie jest to równoznaczne, że tego typu obiekt powstanie, dlatego WZ-tek absolutnie nie, nawet z pozwoleniami na budowę też było raczej tak, chyba że wiedzieliśmy, że już inwestycja wyrosła, to wtedy ją braliśmy pod uwagę, a tutaj na razie nic nie ma w terenie.

**Gość I – p. /.../\***

Tak, ale było wielce prawdopodobne, że może być, bo jednak te WZ-uki pomimo że są uśpione, no jednak inwestorzy czasami traktują je stricte spekulacyjnie po to, żeby brać odszkodowania. Pani Dyrektor, ja wiem jak to wygląda po drugiej stronie, tylko wiem jak...

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak**

Właśnie, że nieinwestycyjne, różne zamierzenia, powstaje wiele WZ-tek i nie możemy się z tym absolutnie liczyć, a poza tym dokładnie Pan wie, że nie jest to przypadkowy teren, tylko jest to teren w pobliżu Parku Lotników, gdzie też dokładnie Pan wie z prasy, z telewizji, co się dzieje z tematem betonowanie miasta, i walka o każdy skrawek zielonego terenu to jest, i oczywiście w tym rejonie, ale proszę zobaczyć co się dzieje kawałek wyżej, na północy. Jak teren brązowy, tutaj akurat widać, że on jest czerwono-brązowy, jest poprzecinany zielonymi paskami, no też można by było powiedzieć, że on mógłby być w 100 % terenem inwestycyjnym i w ramach powierzchni biologicznie czynnej, każdy projektant zaprojektuje coś co powoduje, że będzie ta relacja parku razem z ul. Lema, zresztą ona może być tutaj, gdzie jest ten układ komunikacyjny taki zakręcony. No nic takiego można by powiedzieć się nie dzieje, a walka tam była o każdy m<sup>2</sup> terenów zielonych. No i u Pana też była taka sytuacja, zresztą na etapie Studium, byłam współautorem tego Studium, i ten temat pamiętamy bardzo dobrze, bo i były wersje takie, żeby całe to skrzyżowanie było zielone, była taka sytuacja, i zasadzie tylko Pani Prezydent rozpatrując już uwagi liczyła też koszty i zdawała sobie sprawę z tego, że mogą być odszkodowania tutaj, dlatego staraliśmy się jak najwięcej jak było możliwe tych terenów inwestycyjnych Państwu wyznaczyć. Kwestia Pana budowy tego budynku i ewentualnych kosztów jakie miasto poniesie, no to trzeba wykazać szkodę rzeczywistą. W tej chwili, jeżeli ma Pan pozwolenie na budowę, to Pana kosztem rzeczywistym jest sporządzenie dokumentacji i projektu budowlanego, i przychodzi Pan do gminy i mówi: faktura na to jest taka i taka, i to gmina weźmie pod uwagę przy wypłacaniu ewentualnie odszkodowania czy przy wykupie tego terenu, no a Pana decyzja będzie czy budować te budynki, które znajdą się po prostu wśród parku.

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„LEMA – PARK LOTNIKÓW POLSKICH”, 30 listopada 2016 r.**

---

**Gość I – p. /.../\***

Oczywiście, tutaj się z Panią zgodzę co do samej idei tego budynku, ona też mi się średnio podoba, ale wiadomo, też w pewien sposób muszę się bronić przed konkretnymi zapisami i planami, tak, to już mówiąc wprost. Teraz tak, jeszcze tylko nawiąże do tego o czym Pani Dyrektor mówiła a propos parku, myślę, że aktywiści chyba nie powinni jakoś o zgrozo tutaj potestować, bo z tego co ja kojarzę, a sprawą się już zajmuję odkąd, nie wiem, chyba od 20 lat, to Park Lotników Polskich do bodajże chyba planu „Czyżyny – Dąbie” kończył się chyba tak jak ta skarpa przebiega, więc powiększanie go o Ogród Doświadczeń i wszystkie możliwe tereny zielone obecnie chyba procentowo wychodzi lepiej, jeśli chodzi o zieleni niż było to w np. 2007 r., także wydaje mi się, że jeśli chodzi o procent zieleni tutaj akurat w tym planie, jest naprawdę w porządku.

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak**

Myślę, że jest w porządku, bo przeważający jest zielony kolor, natomiast mówię do tego, że walczą aktywiści o każdy skrawek terenu zielonego.

**Gość I – p. /.../\***

Każdy ma swoje interesy.

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak**

Dokładnie.

**Gość I – p. /.../\***

Niekoniecznie chodzi im o zieleni.

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak**

A my musimy w jakiś sposób pogodzić.

**Gość I – p. /.../\***

Jeszcze kilka takich drobniejszych spraw. Na etapie Studium zakładaliście Państwo na terenach zielonych, powiedzmy bez podziału, na tym obszarze zakładaliście możliwość realizacji jakich obiektów, że tak powiem takich mało kubaturowych, tak, kawiarnie, oranżerie etc. Na obecnym etapie jest bodajże tylko jeden ten kwadracik nad drogą „VIP”, i to jest, że tak powiem, wszystko. Rozumiem, że nie zamierzacie Państwo dopuszczać, chodzi mi o teren ZP.3, jakiejś zabudowy innej niż oczko wodne, a jeżeli tak, to dlaczego? Dlaczego nie pociągnęliście mówiąc kolokwialnie tego co było ustalane na poziomie Studium?

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak**

Ale Pan wie, że ta możliwość ewentualnie inwestycji jakiejś kubaturowej jest związana z zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na danym terenie, czyli na Pana działce, czyli jeżeli mamy do czynienia z tym kawałkiem, na którym tutaj są te 2 budynki, to przy 90 % biologicznie czynne, no to zostaje Panu bardzo niewiele, a poza tym, też chyba tutaj nie

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„LEMA – PARK LOTNIKÓW POLSKICH”, 30 listopada 2016 r.**

---

chodziło o to, żeby ten cały Park Lotników był usiany takimi drobnymi obiektami, tylko żeby było rzeczywiście wyznaczone miejsce, no to jest gminna jednak własność, gdzie powstanie jeden obiekt, który będzie spełniał funkcję obsługi ze względu i na sanitariaty, które są potrzebne, no i nie wiem, jakaś kawiarnia, wypożyczalnia sprzętu. Projektanci też widzieli sens, żeby w tym rejonie, bo też w momencie, kiedy tu wchodzimy od al. Pokoju się coś takiego znalazło, a u Pana jest sytuacja taka, że w sąsiedztwie usług, czyli pytanie jest takie: czy użytkownik parku będzie chciał przyjść akurat tutaj do Pana i wypożyczyć sobie np. wrotki? No mało prawdopodobne, prawda?

**Gość I – p. /.../\***

Wie Pani, to jest pytanie biznesowe. Ja może się odniosę do jednego zdania, o którym Pani wspomniała, że jest to taki maleńki relatywnie fragmencik, bo to bodajże było 80 do 20 powierzchnia biologicznie czynna do zabudowy na poziomie Studium, i że wychodziłby taki maleńki prostokącik umożliwiający zabudowę, ale można na to patrzeć troszeczkę inaczej, że to powoduje, że jest możliwość wykorzystania na jakikolwiek, nawet drobnicowy, ale usługi tejże działki, a dla mnie, i myślę, że dla Państwa też, konsekwencje zapisu ogólnodostępny park miejski w koncepcji docelowego wywłaszczenia, a możliwość prowadzenia choćby najmniejszego biznesu w postaci, nie wiem, kawiarni, budki z hot-dogami, to jest jednak zasadnicza różnica, prawda? To wpływa na wykorzystanie. Ja wiem, że to są jakieś drobnice z punktu widzenia ogólnego zagospodarowania.

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak**

Teraz modne są food trucki.

**Gość I – p. /.../\***

Food trucki, być może tak, ale to akurat jest do przejścia, bo są na kołach i to można wszędzie. Ale co do zasady...

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak**

(...) Hot-dogi będzie mógł sprzedawać w (...), nawet na części usługowej stanie food truck i ci będą dochodzić po kanapki.

**Gość I – p. /.../\***

Może tak, ale kwestia jest taka, że jednak ta działka pozostaje bez możliwości dopuszczenia jakichkolwiek usług, prawda, bo od tego zacząłem swoje pytanie, też uwagę. Nie wiem czy Państwo nie przewidujecie możliwości jednak dodania do...

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak**

Proszę pisać, Pani Prezydent się pochyli.

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„LEMA – PARK LOTNIKÓW POLSKICH”, 30 listopada 2016 r.**

---

**Gość I – p. /.../\***

Ale nie wiem czy Pani Prezydent będzie w stanie wysłuchać taką obszerną naszą dyskusję dzisiaj, nie sądzę, żeby miała na to czas. Chyba że Pani Dyrektor będzie tak uprzejma i streści moje...

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak**

Nasza rola jest taka, że streszczamy to co się dzieje na dyskusjach publicznych.

**Główny projektant planu, Biuro Planowania Przestrzennego – p. J. Kozik**

Jeszcze, jeśli można uzupełnić. Jeśli chodzi o takie drobne usługi i elementy, które towarzyszyłyby, obsługiwałyby park, to świetnym miejscem są tereny U.2, U.3, U.4 na takie funkcje, niekoniecznie musi to być w terenie zielonym, bo tereny U wyznaczone wspólnie spełniłyby taką funkcję i można spokojnie takie obiekty zrealizować. Stąd my dopuściliśmy, z uwagi też na złożoną uwagę do planu. W parku mieliśmy uwagę o to, żeby tam dopuścić jakiś taki pawilon, jeden, taki o funkcji edukacyjnej, kawiarnianej, i to jest, natomiast w pozostałym obszarze wszystko inne, jeżeli ktoś będzie chciał realizować, to ma tereny zabudowy usługowej na takie rzeczy.

**Gość I – p. /.../\***

Rozumiem odpowiedź, ale zapytam retorycznie stricte: gdyby Pani była właścicielem takiego terenu, na którym można by było zrealizować kilka tysięcy GLA (ang. GLA, gross leasable area - powierzchnia najmu brutto) powierzchni usługowej, albo kilka tysięcy PUM-u, to wolałaby Pani postawić sobie oranżerię, tudzież negocjować z kimś np. budowę jakiegoś obiektu? Myślę, że odpowiedź jest...

**Główny projektant planu, Biuro Planowania Przestrzennego – p. J. Kozik**

W parterze taka funkcja wystarczy, pozostałe na funkcje bardzo biznesową jak najbardziej można. Nic nie stoi na przeszkodzie, żeby to połączyć w jeden budynek. Jakoś można sobie na pewno poradzić, niekoniecznie parterowy pawilonik, może jakaś wyższa ta 11 m wysokość i coś można w parterze zrealizować, ale to już tak...

**Gość I – p. /.../\***

Jasne, oczywiście. Jasne, tu już luźno rozmawiamy. Z mojej strony chyba tyle, raczej na pewno tyle. Ja dziękuję uprzejmie za możliwość dyskusji.

**Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego – p. B. Kaczmarska-Michniak**

Czyli przyszło mi zakończyć. Dziękujemy Państwu za udział. Jeszcze przypomnę tylko, że na Państwa uwagi czekamy do 27 grudnia, a wyłożenie będzie trwało do 13 grudnia, i zapraszamy na szczegółowe pytania do Pani projektant w poniedziałki, środy, czwartki i piątki między godz. 8.00 a 10.00, wtorki między godz. 13.30 a 15.30. Pragnę poinformować, że wszystkie materiały, które są wyłożone do publicznego wglądu są dostępne na stronie

**DYSKUSJA PUBLICZNA NA TEMAT PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
„LEMA – PARK LOTNIKÓW POLSKICH”, 30 listopada 2016 r.**

---

Biura Planowania Przestrzennego – tam możecie Państwo przez 24 h na dobę korzystać z nich. Dziękuję bardzo.

Na podstawie nagrania,

stenogram wykonała:

Monika Sobieraj

\* wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr 101, poz. 926 z późn. zm.); jawność wyłączył Tomasz Gdula - podinspektor w Biurze Planowania Przestrzennego UMK