

**WYKAZ I SPOSÓB ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PONOWNIE WYŁOŻONEJ DO PUBLICZNEGO WGLĄDU CZĘŚCI
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „PIASTA KOŁODZIEJA”,
W TYM UWAG ZGŁOSZONYCH W RAMACH STRATEGICZNEJ OCENY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU TEGO PLANU
I ROZPOZNANIA PISM W ZAKRESIE NIESTANOWIĄCYM UWAG**

Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu części projektu planu odbyło się w okresie od 15 listopada 2021 r. do 13 grudnia 2021 r.
Termin wnoszenia uwag dotyczących wykładanego projektu planu określony w ogłoszeniu i obwieszczeniu w tej sprawie upłynął z dniem 30 grudnia 2021 r.
W poniższym wykazie zostały wyszczególnione złożone uwagi i pisma.

Lp.	NR UWA- GI / PIS- MA	DATA WNIESIENIA UWAGI / PISMA	IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI / PISMA (pełna treść uwag i pism znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (numery działek lub inne określenie terenu objętego uwagą)		PRZEZNA- CZENIE nieruchomości w projekcie planu	ROZSTRZYGNIĘCIE PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI DO PROJEKTU PLANU		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag – w zakresie uwag nieuwzględnionych lub uwzględnionych częściowo oraz rozpoznania pism w zakresie niestanowiącym uwag)
					DZIAŁKA	OBRĘB		UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘD- NIONA	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	1.	26.11.2021	[...]*	Wnosi o zmianę przebiegu „nieprzekraczalnej linii zabudowy” od strony południowej, tak aby przebiegała ona po obrysie istniejącego budynku, a nie przecinała jego obrysu. Wszystkie połączenia techniczne (wraz z infrastrukturą techniczną) do budynku usytuowane są w piwnicach tego budynku. Z tego względu niecelowe byłoby niszczyć istniejącą infrastrukturę techniczną, przy rozbudowie istniejącego budynku czy też budowie nowego budynku, którego powstanie jest planowane między innymi na fundamentach obecnego budynku. Garaż od strony zachodniej ma być wyburzony, więc przebieg w/w linii „po garażu” nie ma żadnego znaczenia.	317/2	2 Nowa Huta	U.22	uwaga uwzględniona		
2.	2.	23.12.2021	DOM-BUD Sp. Jawna	Jako współwłaściciele wyżej wymienionych działek, zwracamy się z uprzejmą prośbą o usunięcie z obszaru MW.1 zapisu o - wyznaczeniu strefy zieleni w terenach zabudowy. Cały teren MW.1 został zgodnie ze studium przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, wielorodzinną. Niestety teren ten jest obszarem trudnym architektonicznie. Nie dość że stanowi wąski pasek oddzielony od reszty osiedla drogą to na dodatek w terenie tym przebiega zaawansowana infrastruktura techniczna. Wzdłuż terenów MW.1 przebiega magistrala wodociągowa oraz linia wysokiego napięcia. W związku z powyższym narzucanie z góry, bez dogłębnej analizy w którym miejscu ma się znajdować zieleń jest zabiegiem bardzo niebezpiecznym i mogącym się wiązać z zupełną niemożnością zagospodarowania tego terenu. Dla zamknięcia kompozycji całego osiedla Bohaterów Września zagospodarowanie jego północnej część jest sprawą niezwykle istotną. Należy również wspomnieć, iż dla terenów MW.1 wyznaczono bardzo wysoki wskaźnik terenów biologicznie czynnych. Dlatego też swobodne jej kształtowanie niezwykle	214/136 214/138 214/139 214/4- 214/66	1 Nowa Huta	MW.1		uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Strefa zieleni w terenach zabudowy została wyznaczona jedynie w zachodniej części Terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW.1 i zajmuje powierzchnię położoną poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, mniejszą niż 50% powierzchni działek objętych uwagą. W świetle konieczności spełnienia ustalonego w projekcie planu minimalnego wskaźnika terenu biologicznie czynnego, wynoszącego min. 70%, pozostawia się swobodę w projektowaniu i kształtowaniu zieleni w bezpośrednim otoczeniu możliwych do powstania budynków. Zgodnie z ustawą „w planowaniu i zagospodarowaniu uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe”. W celu spełnienia wymagań ustawy art. 1 ust 2 pkt 1 i 2 tzn. uzyskania harmonii i ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu wyznaczenie strefy zieleni w terenach zabudowy w zachodniej części obszaru projektu planu przyczyni się do wytworzenia łagodniejszego w odbiorze „przejścia” pomiędzy nową zabudową w terenie MW.1, a terenami

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
				<p>ułatwiłoby projektowanie i wpłynęło korzystnie na wygląd całego terenu. Wcześniejsze wyznaczenie terenu biologicznie czynnego może się wiązać w późniejszym terminie z tworzeniem sztucznych tworów, tylko i wyłącznie dla zaspokojenia współczynników i zapisów planu a na pewno z niekorzyścią dla kompozycji obszaru a co za tym idzie całego osiedla.</p> <p>Dodatkowym argumentem, aby nie wprowadzać na tym obszarze strefy zieleni jest fakt, że według Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa” - ETAP A, obszar nr 201- olbrzymie tereny po zachodniej stronie omawianego obszaru zostały właśnie przeznaczone pod tereny zieleni urządzonej oraz tereny ogródków działkowych.</p> <p>Przy okazji chcielibyśmy wyjaśnić status prawny wyżej wymienionych dziełek. Na dzień dzisiejszy jesteśmy ich współwłaścicielami, ale aktualnie toczy się postępowanie sądowe, które ma na celu zniesienie współwłasności. Po jego zakończeniu będziemy jedynymi właścicielami zachodniej części działki o numerze 214/136. Taki stan pozwoli nam na scalenie obszaru zaznaczonego na załączonej mapie i spójne zagospodarowanie omawianego terenu.</p> <p>W związku z powyższym jeszcze raz bardzo proszę o zlikwidowanie w obszarze MW.1 strefy zieleni w terenach zabudowy.</p>						zieleni urządzonej i nieurządzonej wyznaczonymi w planach sąsiednich.
3.	3.	23.12.2021	DOM-BUD Sp. Jawna	<p>Jako współwłaściciele wyżej wymienionych działek, zwracamy się z uprzejmą prośbą o zmniejszenie współczynnika terenu biologicznie czynnego dla obszaru MW.1 do poziomu 50%.</p> <p>Prośbę swą motywujemy przeprowadzonymi analizami architektonicznymi w rejonie ulicy Piasta Kołodzieja i osiedla Bohaterów Września oraz w oparciu o opracowania takie, jak Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oraz Atlas Pokrycia Terenu i Przewietrzania Krakowa przygotowanego w ramach projektu Monit-Air pod redakcją ProGea Consulting.</p> <p>Według wymienionych opracowań oraz załącznika do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa z 2014 roku wynika jasno, iż tereny te stanowią obszary o niskich walorach przyrodniczych. Z powyższych danych wynika, iż na danym obszarze nie ma zieleni, którą należałoby chronić, a sam obszar wymaga przekształceń, aby uporządkować te tereny. Przeznaczenie tego obszaru jako tereny MW pozwoli zlokalizować w tym rejonie niezbędną infrastrukturę wspomagającą zabudowę mieszkaniową, obsługującą planowaną i istniejącą okoliczną zabudowę.</p> <p>Dodatkowym argumentem, aby nie wprowadzać na tym obszarze aż tak wysokiego współczynnika terenu biologicznie czynnego jest fakt, że według Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Dla wybranych obszarów przyrodniczych Miasta Krakowa” - ETAP A, obszar nr 201- olbrzymie tereny po zachodniej stronie omawianego obszaru zostały właśnie przeznaczone pod tereny zieleni urządzonej oraz tereny ogródków działkowych.</p> <p>Chcielibyśmy również zauważyć, że bazując na naszym ogromnym doświadczeniu w projektowaniu zespołów</p>	214/136 214/138 214/139 214/4- 214/66	1 Nowa Huta	MW.1		uwaga nieuwzględniona	<p>W świetle art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu sporządzony jest zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy). Dokument Studium (plansza K3) wyznacza strefę kształtowania sytemu przyrodniczego miasta, obejmującą w całości działki nr: 214/4 – 214/12, 214/19, 214/20, 214/26 – 214/30, 214/38 – 214/44 i 214/50 – 214/66, przeważające części działek nr: 214/13, 214/21, 214/45 i 214/136 oraz fragmenty działek 214/14, 214/22, 214/23, 214/31, 214/32, 214/46 i 214/139. Studium w zakresie standardów przestrzennych dla jednostki urbanistycznej nr 45 Mistrzejowice wskazuje powierzchnię biologicznie czynną dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 70%. Zgodnie ze wskazaniami Studium, dla terenu MW.1 w projekcie planu ustalono minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70%.</p> <p>Wyjaśnia się, że uwzględniając m.in. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz prawo własności (art.1 ust.2 ustawy), w świetle faktu, iż większość powierzchni obszaru wskazanego w załączniku do uwagi leży w strefie kształtowania sytemu przyrodniczego, nie wprowadzono różnicowania minimalnego wskaźnika terenu biologicznie czynnego dla przedmiotowego obszaru, gdyż wymagałoby to podziału terenu MW.1 na mniejsze tereny, co w szerszej perspektywie przekładałoby się na utrudnienie racjonalnego zagospodarowania działek.</p>

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	
				<p>mieszkaniowych napotyamy na szereg problemów związanych z utrzymaniem tak wysokiego współczynnika terenu biologicznie czynnego. Uchwała Rady Miasta Krakowa nałożyła na nas wymóg przygotowania bardzo dużej ilości miejsc postojowych. Spełnienie tego wymogu sprawia, że bardzo duże tereny muszą być przeznaczane zarówno pod zewnętrzne miejsca postojowe jak i podziemne garaże. Zdarza się, iż cała działka zostaje przeznaczona pod taki parking co powoduje, że pomimo iż na terenie jest duża powierzchnia terenu biologicznie czynnego to wykładnia krakowskiego wydziału Architektury pozwala nam liczyć go jedynie w 50%, co powoduje iż pomimo spełnienia wszystkich współczynników planu, parametru zieleni nie jesteśmy w stanie osiągnąć.</p> <p>Przy okazji chcielibyśmy wyjaśnić status prawny wyżej wymienionych dziełek. Na dzień dzisiejszy jesteśmy ich współwłaścicielami, ale aktualnie toczy się postępowanie sądowe, które ma na celu zniesienie współwłasności. Po jego zakończeniu będziemy jedynymi właścicielami zachodniej części działki o numerze 214/136. Taki stan pozwoli nam na scalenie obszaru zaznaczanego na załączonej mapie i spójne zagospodarowanie omawianego terenu.</p> <p>W związku z powyższym jeszcze raz bardzo proszę o zmianę współczynnika biologicznie czynnego dla obszaru MW.1 z 70% do 50%.</p>							
4.	4.	23.12.2021	DOM-BUD Sp. Jawna	<p>Jako współwłaściciele wyżej wymienionych działek, zwracamy się z uprzejmą prośbą o usunięcie z obszaru MW.1 linii zabudowy, wyznaczającej dokładnie wielkość oraz lokalizację budynków mieszkalnych oraz likwidację granicy strefy lokalizacji podziemnych części budynku i naniesienie ich zgodnie z ogólnymi zasadami planistycznymi.</p> <p>Cały teren MW.1 został, zgodnie ze studium, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, wielorodzinną. Niestety obszar ten jest bardzo trudny pod względem projektowym. Po pierwsze teren ten jest długim, wąskim paskiem, zlokalizowanym wschód-zachód co już powoduje, że mieszkania tu zaprojektowane będą miały dostęp do światła dziennego tylko z jednej strony. Dodatkowo wzdłuż całego obszaru przebiega zaawansowana infrastruktura techniczna tj magistrała wodociągowa wD400 oraz napowietrzna linia wysokiego napięcia 110kV. Oba te elementy działają, już i tak trudną w zagospodarowaniu, działkę na jeszcze mniejsze obszary.</p> <p>W związku z powyższym zakładanie na tym etapie planistycznym, bez dogłębnej, punktowej analizy obszaru, w którym miejscu i o jakim gabarycie mają się znaleźć budynki, jest zabiegiem dość ryzykownym i w naszym odczuciu wręcz uniemożliwiającym zabudowę tego obszaru.</p> <p>Podobnie sprawa dotyczy obrysu linii garaży podziemnych. Na ich zaprojektowanie składa się szereg rzeczy, które należy wziąć pod uwagę i szczegółowo przeanalizować, takie jak zapotrzebowanie na miejsca postojowe, gabaryty parkujących samochodów (z każdym dniem coraz większe) długości dojazdów i przejść pożarowych, drogi ewakuacyjne, warunki geologiczne gruntów i wiele innych, co na tym etapie projektowym, planistycznym jest trudne lub wręcz niemożliwe do przewidzenia.</p> <p>Dodatkowo pragniemy zauważyć, iż jeden z zaprojektowanych w planie budynków, znajdujących się na</p>	214/136 214/138 214/139 214/4- 214/66	1 Nowa Huta	MW.1		uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z ustawą „w planowaniu i zagospodarowaniu uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładów przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury”. W celu spełnienia wymagań ustawy art. 1 ust 2 pkt 1 tzn. uzyskania harmonii i ładów przestrzennego na rysunku projektu planu w Terenie MW.1 wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy, szczegółowo określające wzajemne położenie możliwych do realizacji nowych budynków. Zabieg ten pozwala na sytuowanie zabudowy jedynie w sposób powtarzający układ i odległości pomiędzy istniejącą zabudową w Terenie MW.2, zachowując tym samym ciągłość założenia przestrzennego osiedla Bohaterów Września. W projekcie planu wprowadzono granicę strefy lokalizacji podziemnych części budynków jako wyjątek od przyjętej definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy, umożliwiając tym samym lokalizację garaży podziemnych o powierzchni znacznie przekraczającej powierzchnię zabudowy nadziemnej części możliwych do realizacji budynków. Konieczność przesunięcia, w celu racjonalnego zagospodarowania przedmiotowych działek, przebiegających przez nie elementów infrastruktury technicznej: wodociągowej i energetycznej wynika z uwarunkowań obiektywnych tzn. kształtu i położenia przedmiotowych działek. Natomiast realizacja nowej zabudowy w sposób określony w projekcie planu pozwoli na harmonijne dopełnienie istniejącego zespołu zabudowy i minimalizację negatywnych skutków jej powstania dla mieszkańców istniejącego osiedla.	

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
				<p>naszym terenie, został przewidziany i posadowiony na wspomnianej wcześniej magistrali wodociągowej oraz pod linią energetyczną wysokiego napięcia. Co z oczywistych względów uniemożliwia jego realizację. Koszt przebudowy (który oczywiście został przez nas oszacowany) zdecydowanie przewyższa opłacalność budowy budynku mieszkalnego. Drugi natomiast z przewidzianych budynków, został posadowiony w odległości około 2m od linii wysokiego napięcia, co również uniemożliwia jego realizację. Z naszego doświadczenia wiemy, że od linii wysokiego napięcia takiej klasy odległość budynku mieszkalnego powinna wynosić co najmniej 14m.</p> <p>Lokalizacja garażu w zadanych na rysunku planu granicach strefy lokalizacji podziemnych części budynków również budzi wiele kontrowersji, będąc w ewidentnej kolizji ze wspomnianą wcześniej infrastrukturą techniczną.</p> <p>Jeśli autorom planu zależy na zachowaniu gabarytów budynków istniejącego osiedla można taką uwagę zawrzeć w części opisowej planu dla obszaru MW.1. Wtedy oczekiwane gabaryty zostaną spełnione a projektant będzie miał możliwość osadzenia takiego budynku w realiach.</p> <p>W związku z powyższym jeszcze raz bardzo proszę o zlikwidowanie z obszaru MW.1 linii zabudowy, wyznaczającej dokładnie wielkość i lokalizację budynków mieszkalnych oraz likwidację granicy strefy lokalizacji podziemnych części budynku. Proszę o naniesienie tych linii i stref zgodnie z ogólnymi zasadami planistycznymi, nie określającymi szczegółowo umiejscowienia budynków.</p> <p>Przy okazji chcielibyśmy wyjaśnić status prawny wyżej wymienionych dziełek. Na dzień dzisiejszy jesteśmy ich współwłaścicielami, ale aktualnie toczy się postępowanie sądowe, które ma na celu zniesienie współwłasności. Po jego zakończeniu będziemy jedynymi właścicielami zachodniej części działki o numerze 214/136. Taki stan pozwoli nam na scalenie obszaru zaznaczonego na załączonej mapie i spójne zagospodarowanie omawianego terenu.</p>						
5.	5.	28.12.2021	AWITEKS sp. z o. o. sp. k	<p>Na podstawie art. 18 ust. 1 i art. 11 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, składam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru, polegające na skorygowaniu i doprecyzowaniu § 24 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Piasta Kołodzieja”, wyznaczającego Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem MW.91, w następującym zakresie:</p> <p>1) korekta § 24 ust. 3 pkt. 4 h, polegająca na ustaleniu maksymalnej wysokości zabudowy w terenie MW.91 24,5m, a w oznaczonej na rysunku planu strefie obniżonej wysokości zabudowy na 18,5 m,</p> <p>– „w terenie MW.91: 24,5 m, a w oznaczonej na rysunku planu strefie obniżonej wysokości zabudowy: 18,5 m”</p>	52/60 293/8 78/4 79/41 79/42 79/4	2 Nowa Huta	MW.91		Ad.1 uwaga nieuwzględniona	Ad.1. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z ustawą „w planowaniu i zagospodarowaniu uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury”. W celu spełnienia wymagań ustawy art. 1 ust 2 pkt 1 tzn. uzyskania harmonii i ładu przestrzennego, po przeprowadzeniu analizy wysokości zabudowy istniejącej w sąsiedztwie, utrzymuje się w projekcie planu przyjętą maksymalną wysokość zabudowy w Terenie MW.91 do 24 m, a w oznaczonej na rysunku projektu planu strefie obniżonej wysokości zabudowy do 18 m.

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
				<p>2) korekta § 24 ust. 3 pkt. 5 a) określającego zasady sytuowania nadziemnych części budynków w terenie MW.91, polegająca na doprecyzowaniu określenia możliwości zbliżenia pojedynczych ścian budynków, w sposób następujący:</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 24 ust. 3 pkt. 5 a) minimalna odległość pomiędzy zewnętrznymi ścianami części nadziemnych budynków: 18 m, z możliwością zbliżenia pojedynczych ścian budynków do 10 m <p>3) korekta § 24 ust. 3 pkt. 5 b) określającego zasady sytuowania nadziemnych części budynków w terenie MW.91, w sposób następujący:</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 24 ust. 3 pkt. 5 pkt. b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla części nadziemnej pojedynczego budynku mieszkalnego: 700 m², zaś w strefie o maksymalnej wysokości zabudowy 24,5m: 1000 m² dla jednego z budynków. <p>4) Korekta linii zabudowy (zgodnie z załącznikiem Nr 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> - od strony wschodniej (ul. Mistrzejowicka) - 4m - od strony południowej - 5m (przesunięcie części terenów zieleni na północną część działki w strefie ochrony gazociągu) - od strony zachodniej - nie wyznacza - od strony północnej - nie wyznacza się <p>UZASADNIENIE Teren objęty wnioskiem o zmianę przeznaczenia oznaczony w projekcie miejscowego planu jako U.22 obejmuje nieruchomość oznaczoną jako działki nr 52/60, 293/8, 78/4, 79/41, 79/42, 79/43 obr. 2 Nowa Huta, w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa oznaczony został jako teren MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna m.in. zabudowa mieszkaniowa i budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej. Teren ten objęty jest ustaleniami decyzji ustalającej warunki zabudowy nr AU-2/7331/2554/08 z dnia 10.07.2008 r. dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami podziemnymi oraz miejscami postojowymi na działkach nr 52/60, 293/8, 78/4, 79/41, 79/42, 79/43, obr. 2 Nowa Huta, wraz z wjazdem od ul. Mistrzejowickiej działka nr 286/ 11, poprzez działki nr 293/5 oraz 79/28 obr. jw. w Krakowie” (znak: AU-02.2.MKA.7331-3834/07). Z uwagi na to, że zabudowa objęta ww. decyzją ustalającą warunki zabudowy będzie tworzyła osiedle mieszkaniowe, podczas prac projektowych wzięto pod uwagę to, aby zabudowa ta wkomponowana była w zabudowę już istniejącą, w taki sposób, aby stworzona została na całym terenie pewna urbanistyczna całość i aby projektowana zabudowa nie była „oderwana” od zabudowy istniejącej pomiędzy ulicami: Popielidów, Kruszwicka, ale żeby wpisywała się w nią tworząc na całym terenie harmonijną całość. Dlatego też, proponuje się, aby minimalne odległości między budynkami wynosiły 18m z możliwością zbliżenia pojedynczych ścian sąsiednich budynków do 10m (tak jak odległość ścian bocznych budynków na sąsiedniej działce nr 80/32, 80/30 oraz na działce 81/113). Z tego powodu konieczne stała się również zweryfikowanie powierzchni zabudowy, która na</p>					<p>Ad.2 uwaga nieuwzględniona</p> <p>Ad.3 uwaga nieuwzględniona</p> <p>Ad.4. uwaga uwzględniona częściowo – (w zakresie zgodnym z projektem planu)</p>	<p>Ad.2, Ad.3. Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, iż w celu spełnienia wymogów ustawy t.j. uzyskania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy w sposób zgodny z wymaganiami architektury i urbanistyki, pozostawia się przyjęte w projekcie planu zapisy (§ 24 ust. 3 pkt 5), dotyczące zasad sytuowania nadziemnych części budynków w terenie MW.91, zarówno w zakresie minimalnej odległości pomiędzy zewnętrznymi ścianami części nadziemnych budynków – 18 m, jak i maksymalnej powierzchni zabudowy dla części nadziemnej pojedynczego budynku mieszkalnego – 500 m², ustalając tym samym wzajemne położenie możliwych do realizacji budynków.</p> <p>Ad.4. Uwaga uwzględniona (zgodna z projektem planu) w zakresie niewyznaczenia linii zabudowy od strony północnej w Terenie MW.91. W zakresie przebiegu pozostałych nieprzekraczalnych linii zabudowy – zostanie on ponownie przeanalizowany i zmieniony.</p>

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
				<p>przedmiotowym obszarze i w najbliższym otoczeniu wynosi średnio 708 m², z uwagi zaś na konieczność zachowania odległości od strefy gazociągu i wyłączenie z tego powodu części terenu zasadne wydaje się zwiększenie powierzchni zabudowy jednego z budynków znajdujących się w zbliżeniu do tej strefy do 1000m². (załącznik Nr 1).</p> <p>Proponowana zmiana wysokości z 18m na 18.5m oraz z 24m na 24.5m nie spowoduje podniesienia wysokości attyki - umożliwi jedynie ulokowanie na dachu urządzeń technicznych odsuniętych minimum 2m od lica budynku.</p> <p>Jednocześnie wyjaśniam, że prace nad projektem budowlanym dla przedmiotowego obszaru, są tak daleko zaawansowane, że inwestor złożył wniosek o wydanie decyzji zezwalającej na budowę. Doprowadzić to może do sytuacji, w której ustalenia planu już na etapie jego uchwalenia będą bezprzedmiotowe, zaś plan miejscowy będzie w tym zakresie niewykonalny, która to niewykonalność będzie miała charakter trwały, co spowoduje, że plan miejscowy obciążony będzie kwalifikowaną wadą prawną, mogącą spowodować jego wyeliminowanie z obrotu prawnego. Dlatego też, z punktu widzenia ekonomiki gospodarowania przestrzenią, przedmiotowy plan miejscowy powinien być uchwalony w taki sposób, aby wszelkie jego wady wyeliminowane.</p>						
6.	6.	30.12.2021	[...]*	<p>1. W wyznaczonym terminie dla składania uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Piasta Kołodzieja” (obecnie częściowo wyłożonego) w pierwszej kolejności wskazuję, że nie zgadzam się ze sposobem procedowania prac nad projektem planu i z decyzją o jedynie częściowym jego ponownym wyłożeniu. Plan (cały) jako spójna koncepcja urbanistyczna powinien być ponownie wyłożony szczególnie mając na uwadze uwagi złożone do pierwotnie wyłożonego projektu planu i sposób ich rozstrzygnięcia. Nie bez znaczenia jest również fakt, że obszary zmieniane względem projektu pierwotnie wyłożonego mają wpływ na obszary niezmienione co powoduje w moim przekonaniu konieczność wyłożenia całości projektu planu o co niniejszym wnoszę.</p> <p>2. Co się zaś tyczy zmian wynikających z ponownego częściowego wyłożenia wnoszę o wprowadzenie zmiany dotyczącej obszaru obecnie oznaczonego MW.91 poprzez przywrócenie w jej miejsce założeń z oryginalnego rysunku planu, w którym obszar ten przeznaczony był pod usługi (posiadając oznaczenie U22 - rejon ul. Mistrzejowickiej). Na uzasadnienie niniejszego wniosku wskazuję, że likwidacja usług w miejsce zabudowy mieszkaniowej powodować będzie niewystarczający poziom mieszkań do usług. W obszarze objętym zmianą (jak również całym obszarze planu zagospodarowania przestrzennego Piasta-Kołodzieja) proporcja usług do mieszkań spadnie. Obecnie jest już zresztą niewystarczająca a powodować będzie, że postulat „miasta 15 minutowego” podnoszony przy opracowaniu Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania Przestrzennego dla miasta Krakowa, nie będzie mieć szansy na realizację w rzeczonym</p>	52/60 293/5 293/6 293/7 293/8 78/3 78/4 79/28 79/32 79/41 79/42 79/4 80/33	2 Nowa Huta	MW.91	Ad.1. --	Ad.1. -- Ad.2. uwaga nieuwzględniona	<p>Ad.1. Postulat nie stanowi uwagi do planu w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy, gdyż nie kwestionuje ustaleń projektu planu. Jednocześnie wyjaśnia się, iż zgodnie z art. 19 ust. 2 ustawy „Przedmiotem ponowionych czynności może być jedynie część projektu planu objęta zmianą.”</p> <p>Ad.2. Uwaga nieuwzględniona. W świetle art. 15 ust.1 ustawy projekt planu sporządzany jest zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy). Studium dla miejsca objętego uwagą wyznacza kierunek zagospodarowania Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW). W związku z uwzględnieniem uwag złożonych podczas I wyłożenia do publicznego wglądu w projekcie planu wyznaczono Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW.91. Wyjaśnia się, że zgodnie z § 24 ust. 2 pkt 2 projektu planu w terenie MW.91 ustala się możliwość realizacji funkcji usługowych wbudowanych w dwóch pierwszych kondygnacjach budynków mieszkalnych.</p>

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
				obszarze.						
7.	7.	30.12.2021	EXCON S.A. EXPRES- KONKURENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	<p>W związku z wyznaczeniem w wyłożonej wersji Planu strefy lokalizacji podziemnych części budynków w terenie MW.91 (poprzednio U.22) oraz wyznaczeniem takiej strefy już w pierwszej wersji Planu w terenie MW.1, wnoszę o:</p> <p>wyznaczenie strefy lokalizacji podziemnych części budynków w terenie MW.74 w kierunku linii rozgraniczającej obszary Planu KDGP.1 i MW.74 oraz KDD16 i MW.74. Wyznaczenie linii zabudowy w znacznej odległości od linii rozgraniczających nie znajduje uzasadnienia w przypadku kondygnacji podziemnych, a w sposób istotny ogranicza możliwość zabudowy działek i wykorzystanie wyznaczonych wskaźników. Dopuszczenie większego zbliżenia zabudowy w kondygnacjach podziemnych pozwoli na zachowanie ładu urbanistycznego i zabezpieczenie terenu dla przeprowadzenia infrastruktury, a jednocześnie na jego racjonalne wykorzystanie przede wszystkim dla budowy parkingów podziemnych, których wielkość limituje intensywność zabudowy na poziomie znacznie niższym niż dopuszczone zapisami Planu.</p> <p>W związku z wyznaczeniem strefy lokalizacji podziemnych części budynków w terenie nie tylko w terenie MW.1, ale również MW.91 traci moc uzasadnienie odrzucenia tego wniosku przedstawione w Załączniku do Zarządzenia Nr 2438/2021 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 30 sierpnia 2021 r. o treści: „nie ma konieczności stosowania (...) wyjątków od definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej w § 4 ust. 1 pkt 7 projektu planu.” i co istotniejsze: w odmienny niż dotychczas sposób są traktowane ogólne zasady dotyczące całości planu, a w szczególności wcześniejsze rygorystyczne podejście do definicji linii zabudowy, jako dotyczącej również kondygnacji podziemnych.</p>	72/37 72/38 72/20 72/21 72/22 72/24 72/32 72/9 72/35	2 Nowa Huta	MW.74	--	--	Pismo nie stanowi uwagi w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy, gdyż dotyczy części projektu planu nieobjętej ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu i w związku z tym nie podlega rozpatrzeniu.
8.	8.	30.12.2021	[...]*	<p>W związku z ogłoszeniem Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 5 listopada 2021 r. o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Piasta Kołodzieja" jako właścicielka działek nr 171/5, 171/6, 171/4, 169/7 obr. 2 Nowa Huta (obszar MN.12 w projekcie Planu), ponownie wskazuję, że projekt MPZP nadal dotknięty jest licznymi, istotnymi wadami prowadzącymi do nieważności tego Planu, co może zniweczyć wysiłek i środki włożone w jego opracowanie.</p> <p>Istotne naruszenia prawa, jakich dopuszczono się przy opracowywaniu projektu Studium polegają między innymi na:</p> <p>1. jaskrawej sprzeczności ustaleń Planu z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa dotyczącymi przeznaczenia terenu, która polega na:</p> <p>a) przeznaczeniu części działek nr 171/6, 171/4 i 169/7 obr. 2 Nowa Huta w projekcie MPZP pod tereny rolne Rp.1, w sytuacji, gdy w Studium działki te są w całości przeznaczone pod zabudowę jednorodziną i wielorodzinną niskiej intensywności (MNW).</p> <p>Jak wiadomo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może zostać uchwalony, jeśli Rada Gminy stwierdzi, że nie narusza on ustaleń Studium. Zgodnie</p>	171/5 171/6 171/4 169/7	2 Nowa Huta	MN.12 ZPb.1 Rp.1	--	--	Pismo nie stanowi uwagi w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy, gdyż dotyczy części projektu planu nieobjętej ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu i w związku z tym nie podlega rozpatrzeniu.

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	
				<p>bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.</p> <p>Z kolei art. 15 ust. 1 tej ustawy stanowi, że: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.”</p> <p>W orzecznictwie sądowoadministracyjnym podkreśla się, że: „Organ stanowiący gminy, jako twórca polityki przestrzennej gminy, dokonuje autointerpretacji uchwalonego przez siebie studium w zakresie oceny zgodności z nim projektu planu miejscowego. Stopień związania planów ustaleniami studium zależy zatem w dużym stopniu od brzmienia ustaleń studium. Studium nie jest aktem prawa miejscowego, a jedynie określa kierunki polityki przestrzennej gminy, których doprecyzowanie powinno nastąpić w planie miejscowym. Związanie, o którym mowa w art. 9 ust. 4 u.p.z.p. oznacza, że regulację planu miejscowego nie mogą prowadzić do modyfikacji kierunków zagospodarowania przewidzianego w studium lub też tego zagospodarowania wykluczyć.” (wyrok NSA z dnia 9 czerwca 2021 r., sygn. akt II OSK 3252/20, LEX nr 3197599).</p> <p>Tymczasem obowiązujące w Krakowie Studium bardzo precyzyjnie określa w jaki sposób jego ustalenia wiążą organy przy sporządzaniu planów miejscowych.</p> <p>W pkt 11.1.2.1 Tomu III Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa stanowiącego załącznik nr 4 do Uchwały Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. wskazano, że: „Granice oddzielające tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania od terenów wolnych od zabudowy w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych należy traktować jako niezmiennie, nieprzekraczalne i niepodlegające korektom przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”.</p> <p>Oznacza to, że przeznaczenie w projekcie MPZP na cele rolne terenów określonych w Studium jako tereny budowlane stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, co będzie prowadzić do jego nieważności.</p> <p>Jak się wydaje działania takie były podyktowane tym, że, przedmiotowe tereny bywają określane jako zagrożone w 1 % powodzią (raz na 100 lat) - co jednak w żaden sposób nie usprawiedliwia niezgodności pomiędzy treścią projektu MPZP a Studium, gdyż istnieją inne, dopuszczalne rozwiązania takiej kwestii. Jeśli działanie Gminy jest ukierunkowane na ochronę budynków przed powodzią (choć kwestia ta powinna być badana i rozstrzygana na etapie udzielenia pozwolenia na budowę) to również przedmiotowe fragmenty działek powinny zostać przeznaczone zgodnie ze Studium pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną niskiej intensywności (MNW) z ewentualnym wyłączeniem możliwości lokalizowania budynków na tzw. „zalewowych” fragmentach działek poprzez wrysowanie w tym miejscu tzw. nieprzekraczalnej linii zabudowy, co pozwoliłoby na to, aby wskaźniki zabudowy określone w MPZP (intensywność</p>							

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
				<p>zabudowy, pow. biologicznie czynna itp.) były obliczane w stosunku do całej powierzchni działki, dzięki czemu moje prawa i interesy nie zostałyby naruszone i zachowano by wymaganą zgodność ze Studium, bez której MPZP z pewnością zostanie uznany za nieważny przez sądy administracyjne.</p> <p>W orzecznictwie podkreśla się bowiem, że: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi uwzględniać zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wobec tego przeznaczenie danego terenu w planie miejscowym nie może być inne niż w studium, gdyż niedopuszczalne jest naruszanie jego postanowień”, (wyrok WSA w Krakowie z 14 stycznia 2020 r., sygn. akt II SA/Kr 1218/19, LEX nr 2782075).</p> <p>b) przeznaczenie działki nr 171/5 oraz części działek nr 171/6, 171/4 i 169/7 obr. 2 Nowa Huta w projekcie MPZP pod zabudowę jednorodziną MN z zakazem lokalizowania na tym terenie zabudowy wielorodzinnej, w sytuacji gdy w Studium teren ten przeznaczony jest w całości pod zabudowę MNW - zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodziną niskiej intensywności.</p> <p>W tym miejscu ponownie chciałam zaznaczyć, że Studium jednoznacznie i precyzyjnie formułuje zasady przeznaczania nieruchomości w planach miejscowych na określone cele, a wręcz określa mechanizmy kontroli w zakresie zgodności MPZP ze Studium.</p> <p>W tym zakresie na uwagę zasługuje Tom II Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa (Zasady i kierunki polityki przestrzennej) stanowiący załącznik nr 4 do Uchwały Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.</p> <p>W pkt 11.3.1 (str. 39) wskazano, że:</p> <p>„Dla zobiektywizowania procedur mających na celu sprawdzenie, czy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń polityki przestrzennej w zakresie kierunków zmian w przeznaczeniu terenów i zapewnienia spójności logicznej tej polityki z ustalonymi wcześniej kierunkami zmian w strukturze przestrzennej, wyróżnia się kategorie przeznaczenia terenów wpływające w sposób istotny na charakter użytkowania przestrzeni urbanistycznej a zwłaszcza na jakość przestrzeni publicznej. Są to następujące kategorie użytkowania:</p> <p>MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNW Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej UM Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej U Tereny usług UH Tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego PU Tereny przemysłu i usług ZC Tereny cmentarzy ZU Tereny zieleni urządzonej</p>						

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
				<p>ZR Tereny zieleni nieurządzonej IT Tereny infrastruktury technicznej W Tereny wód powierzchniowych śródlądowych KK Tereny kolejowe KD Tereny komunikacji'.</p> <p>Jak wyraźnie wynika z zacytowanych ustaleń Studium rozróżnienie terenów mieszkaniowych na tereny MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) oraz MNW (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności) ma charakter istotny dla polityki przestrzennej, a niezgodność w tym zakresie pomiędzy ustaleniami Planu a ustaleniami Studium ma być traktowana jako naruszająca ustalenia polityki przestrzennej w zakresie kierunków zmian w przeznaczeniu terenów.</p> <p>Co więcej, Studium wyraźnie określa również zasady ewentualnych, dopuszczalnych przesunięć pomiędzy poszczególnymi terenami wskazując, że: „Granice pomiędzy terenami inwestycyjnymi, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo - mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU) oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy 6 [TOM III/Uj-p] (ZC) mogą ulegać wzajemnemu przesunięciu, niemniej zmiany w ten sposób wprowadzane, nie mogą powodować przyrostu poszczególnych terenów o więcej niż 20 % powierzchni wyznaczonego na rysunku studium terenu o danej funkcji” (TOM III, pkt III.1.2.4, str. 5).</p> <p>W niniejszej sprawie nie tylko nie mamy do czynienia z przesunięciem granic pomiędzy terenami inwestycyjnymi - gdyż w Studium teren MNW, w którym znajdują się moje nieruchomości w ogóle nie graniczy z terenem MN, lecz również nie jest możliwe zwiększenie o 20% powierzchni wyznaczonej na rysunku Studium jako teren MN, gdyż w obszarze Studium objętym przedmiotowym Planem teren MN w ogóle nie występuje. Zatem $0 \times 20\% = 0$</p> <p>Z tych przyczyn przeznaczenie w projekcie moich działek pod zabudowę jednorodziną (MN) z wyłączeniem możliwości lokalizowania w tym terenie budynków wielorodzinnych niskiej intensywności (co wynika zarówno z projektu MPZP jak również z zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w przedmiocie rozstrzygnięcia wniosków do tego Planu), w sytuacji, gdy w Studium w podstawowym przeznaczeniu terenu znalazła się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności - stanowi istotne naruszenie Studium prowadzące do nieważności Planu.</p> <p>Plan w sposób niedopuszczalny zmienia bowiem przeznaczenie terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) wyłącznie na zabudowę jednorodziną (MN) stanowiącą zgodnie ze Studium zupełnie odmienny sposób zagospodarowania terenu przypisany do innej kategorii.</p> <p>Wymaga podkreślenia, że zgodnie z orzecznictwem sądowym: „Stosownie do normy z art. 20 ust. 1 u.p.z.p. zgodność między treścią studium, a treścią planu miejscowego, to kontynuacja identyczności zasad zagospodarowania terenu ustalanych ogólnie w studium i podlegających sprecyzowaniu (doprecyzowaniu) w planie miejscowym. Plan miejscowy nie może wprowadzić zmian</p>						

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	
				<p>w zakresie kierunków zagospodarowania i zasad zagospodarowania, a jedynie doprecyzować te zasady i to w taki sposób, aby nie doprowadzić do ich zmiany lub modyfikacji." (wyrok WSA w Krakowie z 11 marca 2020 r., sygn. akt II SA/Kr 1589/19, LEX nr 2973671, zob. też wyrok WSA w Krakowie z dnia 2 grudnia 2019 r., sygn. II SA/Kr 835/19).</p> <p>Trudne do przyjęcia są argumenty, że taka zmiana wiąże się z koniecznością zapewnienia ładu przestrzennego w związku z istniejącą zabudową, gdyż taka argumentacja nie ma poparcia w stanie faktycznym. Działki nr 171/6, 171/4 i 169/7 są działkami niezabudowanymi (zlokalizowane w tym terenie budynki garażowo-gospodarcze kwalifikują się do wyburzenia i zostaną przeze mnie wyburzone). Również sąsiednie działki są w 90% działkami niezabudowanymi lub zabudowane budynkami kwalifikującymi się do remontu, dlatego właśnie to MPZP będzie wyznaczał kierunki zabudowy i ładu przestrzenny, a nie istniejące aktualnie zagospodarowanie.</p> <p>Wymaga podkreślenia, że okoliczności te były badane na etapie sporządzania Studium i zostały uwzględnione przy jego uchwaleniu, co wynika z treści Studium. Na uwagę zasługuje w tym zakresie Tom II, pkt. 11.3.1., str. 39-40, z którego wynika, że: „Linie podziału między terenami o różnej polityce dotyczącej zmian w przeznaczeniu terenów wyznaczono w oparciu o przesłanki merytoryczne interpretując użytkowe predyspozycje danego terenu pod kątem jego potencjału rozwojowego, ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych, lokalne konsekwencje zapisanych wcześniej zasad budowania i rozwoju struktury przestrzennej Miasta oraz możliwości uzyskania efektu synergicznego w rezultacie harmonijnego kojarzenia funkcji wykazujących „naturalną” dążność do skupiania się w danym rejonie. Ustalono w Studium linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu nie mają charakteru linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Mają charakter linii oddzielającej tereny o różnej polityce dotyczącej zmian w przeznaczeniu terenów. Służą ustalaniu wytycznych do mpzp i mają być pomocne w sprawdzaniu, czy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń polityki przestrzennej w zakresie kierunków zmian w przeznaczeniu terenów.”</p> <p>Wymaga podkreślenia, że WSA w Krakowie i NSA w Warszawie na skutek wniesionej przeze mnie skargi stwierdziły nieważność MPZP Czyżyny-Lęg właśnie z uwagi na niezgodność przeznaczenia nieruchomości określonego w MPZP ze Studium. Co istotne ranga uchybienia w tamtej sprawie była mniejsza niż w projekcie MPZP Piasta Kołodzieja, gdyż Plan nie dopuszczał funkcji uzupełniającej określonej w Studium (pomimo, że w całości realizował funkcję podstawową). Sądy obu instancji uznały jednak to naruszenie za skutkujące nieważnością tego Planu (wyrok WSA w Krakowie z 29 listopada 2016 r., sygn. akt II SA/Kr 1079/16 oraz wyrok NSA z 25 kwietnia 2018 r., II OSK 2337/17).</p> <p>Z tych przyczyn wnoszę, aby moje nieruchomości, tj. działki nr 171/5, 171/6, 171/4 i 169/7 obr. 2 Nowa Huta zostały przeznaczone w MPZP Piasta Kołodzieja w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną</p>							

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
				<p>niskiej intensywności (MNW).</p> <p>2. sprzeczności ustaleń Planu z ustaleniami obowiązującego Studium w zakresie określonych w Studium wskaźników zabudowy, tj.:</p> <p>a) maksymalnej wysokości zabudowy</p> <p>Wymaga podkreślenia, że zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa z 2014 roku (jednostka 24-Prądnik Biały) - działki nr 171/5, 171/6, 171/4 i 169/7 obr. 2 Nowa Huta - zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną niskiej intensywności (MNW) z następującymi parametrami:</p> <p>- wysokość zabudowy do 13 m</p> <p>- powierzchnia biologicznie czynna - 50%</p> <p>O ile projekt Planu respektuje Studium w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, to w sposób niedopuszczalny narusza jego ustalenia w zakresie dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy.</p> <p>Tymczasem z ustaleń Studium wynika, że parametrów tych nie można zmienić dowolnie, lecz tylko z przyczyn określonych w Studium i tylko w zakresie dopuszczalnych przez Studium wskaźników zmian.</p> <p>W pkt III.1.2.18. Tomu III Studium zatytułowanego „Wytyczne do planów miejscowych” wskazano bowiem, że: „Zgodnie z wytycznymi zawartymi w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych, dopuszcza się w planach miejscowych zmianę ustalonej w Studium wysokości zabudowy o wielkość wyznaczoną w ramach danej strukturalnej jednostki urbanistycznej, jeżeli konieczność zmiany wysokości wynika z uwarunkowań historycznych bądź konieczności zachowania ładu przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy. Odniesieniem dla wielkości dopuszczalnych zmian jest wartość wskaźnika zabudowy podana w tabeli strukturalnych jednostek urbanistycznych”.</p> <p>Co istotne Studium mówi o zmianie ustalonej w Studium wysokości co obejmuje zarówno jej zmniejszenie jak i zwiększenie.</p> <p>W niniejszym przypadku nie mamy takiej sytuacji, aby Studium dopuszczało zmianę dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy dla przedmiotowej jednostki strukturalnej. Zmianę określonej w Studium maksymalnej wysokości zabudowy dopuszczona natomiast np. dla jednostki strukturalnej nr 11 (Grzegórzki) - o 10% oraz jednostki strukturalnej nr 12 (Stare Podgórze) - o 20%.</p> <p>Dla przedmiotowego terenu (określonego w Studium jako jednostka strukturalna nr 45 Mistrzejowice) Studium dopuszcza zmianę określonych w nim wskaźników wyłącznie w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej - o 10%. Zmiana określonej w Studium maksymalnej wysokości zabudowy w treści planów miejscowych nie została dopuszczona przez Studium w tym terenie.</p> <p>Wymaga podkreślenia, że Studium bardzo szczegółowo określa dopuszczalną maksymalną wysokość zabudowy. Kwestii tej przy sporządzaniu Studium poświęcono szczególnie dużo uwagi, co wynika z jego treści i dlatego tylko wyjątkowo dopuszcza się zmiany w tym zakresie</p>						

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	
				<p>w planach miejscowych.</p> <p>W tomie II Studium pkt 11.3.1, str. 39-40 wskazano, że: „Zgodnie z wymaganiami art. 10 ust. 2 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kategoriom terenów przypisuje się odpowiednie wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu. Wskaźniki ustalono dla poszczególnych strukturalnych jednostek strukturalnych dostosowując kierunki ogólne polityki przestrzennej zapisane w skali całego układu miejskiego do wyników oceny uwarunkowań szczegółowych, charakterystycznych dla danej strukturalnej jednostki urbanistycznej. W ocenie tej brano pod uwagę zarówno miejscowe ograniczenia jak i potencjał rozwojowy danej jednostki.”</p> <p>Z tych przyczyn wnoszę, aby MPZP ustalił maksymalną wysokość zabudowy dla moich działek zgodnie ze Studium oraz z potencjałem tego terenu - do 13m.</p> <p>b) wskaźnika intensywności zabudowy</p> <p>Zgodnie z pkt III.1.2.5 tomu III Studium zatytułowanego „wytyczne do planów miejscowych”: „Dla terenów inwestycyjnych, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo - mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU), oraz infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (IC), wskaźnik intensywności zabudowy zostanie określony w planach miejscowych w oparciu o podane w kartach dla poszczególnych strukturalnych jednostek urbanistycznych parametry: wysokości zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej”.</p> <p>Jak się wydaje w/w ustalenie Studium zostało w całości pominięte, gdyż przyjęty w projekcie MPZP wskaźnik intensywności zabudowy nie uwzględnia ani dopuszczalnej w Studium wysokości, ani wskaźnika pow. biologicznie czynnej ani nawet przeznaczenia terenu (zabudowa szeregowa) kształtując intensywność zabudowy na poziomie charakterystycznym dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej na terenach wiejskich.</p> <p>Tymczasem Studium wprost określa sposób obliczania tego wskaźnika. Biorąc pod uwagę dopuszczoną w Studium wysokość (13m, tj. około 4 kondygnacji licząc wysokość kondygnacji wraz z warstwami oddzielającymi jako 3m) oraz pow. biologicznie czynną 50% wskaźnik ten powinien wynosić do 1.5 licząc go według następującego wzoru: $13/3 \times 0,35 = 1.5$, gdzie:</p> <p>13 - maksymalna wysokość zabudowy 3 - wysokość kondygnacji 0,35 - wskaźnik możliwej do uzyskania powierzchni zabudowy (po odjęciu 50% terenu biologicznie czynnego i około 15% na dojścia i dojazdy do budynków).</p> <p>Ponadto w wielu miejscach w Studium wskazuje się na to, aby w sposób maksymalny wykorzystać istniejące zasoby terenowe na jego obszarze, co pozwoli na ograniczenie zjawiska rozproszenia zabudowy na tereny peryferyjne. Niestety projekt Planu nie uwzględnia również tego założenia Studium. Teren, którego dotyczy niniejszy wniosek jest terenem dobrze skomunikowanym, uzbrojonym we wszystkie dostępne media (woda, kanalizacja, prąd, gaz, komunikacja miejska), położony bardzo blisko osiedla Piastów, w związku z czym powinien zostać wykorzystany zgodnie ze Studium.</p>							

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
				<p>Dla przedmiotowego terenu intensywność zabudowy na poziomie 0,8 jest daleko niewystarczająca, tym bardziej, że dla sąsiednich terenów określono wyższy wskaźnik intensywności zabudowy- przy takiej samej wysokości zabudowy i pow. biologicznie czynnej (tereny MN1-MN7).</p> <p>Jest to kolejny dowód na to, że wskaźniki intensywności zabudowy określono dowolnie, a nie jak nakazuje Studium w oparciu o określoną w Studium wysokość i wskaźnik pow. biologicznie czynnej.</p> <p>W związku z powyższym wnoszę, aby zmienić projektowany wskaźnik intensywności zabudowy dla tego terenu z 0.1-0,8 na odpowiedni do funkcji terenu i wskazań Studium wskaźnik przynajmniej na poziomie: 0,2- 1,5 (lub więcej).</p> <p>3. Naruszenie zasad procedury planistycznej</p> <p>Jest symptomatyczne, że Prezydent Miasta Krakowa rozpatrując złożone przeze mnie wnioski do przedmiotowego MPZP działki nr 171/6 171/4 przeznaczył w całości pod zabudowę, natomiast działkę 169/7 - z wyłączeniem jej wschodniego fragmentu. Tymczasem w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie MPZP południowa część działek nr 171/6, 171/4 i 169/7 została wyłączona spod zabudowy i przeznaczona na cele rolne.</p> <p>Takie działanie organów nie tylko stanowi naruszenie ustaleń Studium, o czym była mowa w pkt 1 niniejszego pisma, lecz również naruszenie zasad procedury planistycznej. Zasluguje na uwagę, że takie działanie organów doprowadziło do stwierdzenia nieważności MPZP Czyżyny- Łęg w zakresie moich nieruchomości. Sądy obu instancji uznały bowiem takie działanie organów (polegające na uwzględnieniu wniosków właścicieli nieruchomości w treści zarządzenia Prezydenta Miasta oraz ich pominięcie w projekcie Planu) za skutkujące nieważnością Planu (wyrok WSA w Krakowie z 29 listopada 2016 r., sygn. akt II SA/Kr 1079/16 oraz wyrok NSA z 25 kwietnia 2018 r., II OSK 2337/17).</p> <p>4. Przekroczenie władztwa planistycznego</p> <p>Organy Gminy sporządzając projekt MPZP Piasta Kołodzieja przekroczyły granice władztwa planistycznego zmieniając zarówno samo przeznaczenie terenu moich działek w sposób niezgodny ze Studium, jak również określając dopuszczalne wskaźniki zabudowy w sposób znacznie mniej korzystny niż nakazuje to czynić Studium, o czym była mowa wyżej.</p> <p>Wymaga podkreślenia, że przedmiotowe działki nabyłam w 2020 r. w zaufaniu do treści Studium, które pomimo, że nie jest aktem prawa miejscowego, nie może być ignorowane przy uchwalaniu planów miejscowych.</p> <p>W orzecznictwie podkreśla się bowiem, że: „Ustalenia planu miejscowego stanowią konsekwencję ustaleń studium. Dysponując władztwem planistycznym gmina może zmienić w planie miejscowym dotychczasowe przeznaczenie określonych obszarów gminy, ale jedynie w granicach zakreślonych ustaleniami studium. Tym samym istnieje ścisły związek pomiędzy studium i planem miejscowym, który sprawia, że nie można zasadnie twierdzić, iż studium nie ma żadnego znaczenia dla właściciela nieruchomości.” (wyrok WSA w Krakowie z 13 lipca 2018 r., II SA/Kr 589/18, LEX nr 2539841).</p> <p>Przyjmuje się, że: „Studium, mimo że nie jest aktem prawa miejscowego, poprzez to, że wiąże organy gminy przy</p>						

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
				<p>uchwalaniu planu miejscowego, ma istotne znaczenie dla kształtowania sytuacji prawnej właściciela nieruchomości położonej na terenie gminy." (wyrok WSA w Krakowie z dnia 13 lipca 2018 r., II SA/Kr 590/18, LEX nr 2539842).</p> <p>Co istotne - takie działanie narusza również interesy samej Gminy, która przez takie działania traci dochody z renty planistycznej, podatku od nieruchomości, a także hamuje możliwości podniesienia standardów architektonicznych tego terenu, co z pewnością wpłynęłoby na wizerunek Gminy. Jak już była o tym mowa - jest to teren bardzo dobrze zaopatrzonej w media i skomunikowany, położony w bezpośrednim sąsiedztwie z osiedlem Piastów, dlatego jego potencjał nie powinien być niweczony, tym bardziej, że w Krakowie nadal istnieje bardzo duży problem z dostępnością mieszkań - co wpływa na ich bardzo wysokie ceny.</p> <p>Podsumowując wnoszę o:</p> <p>Doprowadzenie projektu MPZP Piasta Kołodzieja w zakresie moich działek nr 171/5, 171/6, 171/4 i 169/7 obr. 2 Nowa Huta do zgodności z aktualnie obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa, tj.:</p> <p>a) przeznaczenie tych działek w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną niskiej intensywności (MNW) z ewentualnym wyłączeniem z możliwości lokalizowania budynków fragmentów działki nr 171/6, 171/4 i 169/7 wskazywanych jako zagrożone powodzią (choć na tym etapie wydaje się to zbędne) np. poprzez wrysowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w tym miejscu;</p> <p>b) określenie maksymalnej wysokości zabudowy - do 13 m</p> <p>c) określenie wskaźnika intensywności zabudowy na 0,2-1,5</p> <p>Ponadto wnoszę o dopuszczenie:</p> <p>d) lokalizacji budynków w granicach działek oraz 1,5m od granicy, gdyż jest to charakterystyczne dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej, a przepisy powszechnie obowiązujące nie są w tym zakresie wystarczające;</p> <p>e) dachu płaskiego jako zadaszenie lukarn - co wpłynie korzystnie na możliwość projektowania budynków o wysokich walorach estetycznych.</p> <p>Jednocześnie informuję, że w sytuacji, gdy projekt MPZP Piasta Kołodzieja nie zostanie doprowadzony do zgodności ze Studium w zakresie moich działek z konieczności wystąpię do WSA w Krakowie ze skargą o stwierdzenie jego nieważności, co zniweczy wysiłek włożony w opracowywanie przedmiotowego planu miejscowego, niepotrzebnie narazi Gminę na konieczność ponoszenia dodatkowych, wysokich kosztów i może zostać potraktowane w kategoriach niegospodarności.</p>						
9.	9.	03.01.2022	[...]*	<p>Niniejszym imieniem własnym wnoszę o likwidację strefy lokalizacji podziemnych części budynków w terenie MW.91, ze względu na niedopuszczenie tej możliwości w innych obszarach planu (pomimo zgłaszanych uprzednio uwag) oraz przyjętą w projekcie planu definicję, przy stosowaniu której konsekwentnie w pracach planistycznych się obstaje.</p> <p>Nieprzekraczalna linia zabudowy zdefiniowana została w § 4</p>	52/60 293/5 293/6 293/7 293/8 78/3 78/4	2 Nowa Huta	MW.91	--	--	Pismo nie stanowi uwagi ze względów formalnych, gdyż wpłynęło po terminie składania uwag. Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy uwagi do projektu planu można było składać w terminie określonym w Ogłoszeniu i Obwieszczeniu Prezydenta Miasta Krakowa o ponownym wyłożeniu części projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 30.12.2021 r. – data wpływu do tut. Urzędu.

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
				<p>ust. 1 pkt. 7 projektu planu.</p> <p>Strefa lokalizacji podziemnych części budynków w terenie MW.91 z nią koliduje zatem wprowadzane do projektu planu zmiany są niespójne z założeniami i definicjami projektu planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Wskazać też należy, że uprzednio składane były w tym zakresie uwagi, które rozpoznane zostały negatywnie z uzasadnieniem, że nie ma miejsca ani konieczności na dopuszczanie wyjątków od definicji ujętej w projekcie planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.</p> <p>Tymczasem wprowadzana do planu zmiana w obszarze MW.91 koliduje bez żadnego uzasadnienia z definicją przyjętą w projekcie planu. Stąd też albo winna być zlikwidowana względnie winna być dopuszczalna dla wszystkich obszarów objętych projektowanym planem.</p>	<p>79/28</p> <p>79/32</p> <p>79/41</p> <p>79/42</p> <p>79/4</p> <p>80/33</p>					W związku z tym nie podlega rozpatrzeniu.

[...]* - Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Klaudia Paździor – Podinspektor w Wydziale Planowania Przestrzennego UMK.

Wyjaśnienia uzupełniające:

1. *Ileokroć w treści niniejszego załącznika jest mowa o:*

- *Studium - należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,*
- *planie - należy przez to rozumieć sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Piasta Kołodzieja”,*
- *ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).*

2. *Przywołane w niniejszym załączniku zapisy projektu uchwały w sprawie uchwalenia planu (m.in. numeracja rozdziałów, paragrafów, ustępów i punktów, a także ich redakcja) pochodzą z edycji projektu planu ponownie wyłożonego do publicznego wglądu.*

3. *Zgodnie z art. 7 ustawy rozstrzygnięcie o nieuwzględnieniu uwag nie podlega zaskarżeniu do sądu administracyjnego.*