Załącznik do Zarządzenia Nr
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia

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 7 marca 2022 r. do 4 kwietnia 2022 r.
Termin wnoszenia uwag dotyczących wykładanej części projektu planu określony w ogłoszeniu i obwieszczeniu w tej sprawie upłynął z dniem 19 kwietnia 2022 r.
W poniższym wykazie zostały wyszczególnione złożone uwagi i pisma.

Lp.	NR UWAGI / PISMA	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)		PRZEZNACZENIE 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 NIEUWZGLĘDNIONA	
1.	*2.*	*3.*	*4.*	*5.*	*6.*	*7.*	*8.*	*9.*	*10.*	*11.*
1.	1.	14.04.2022	AWITEKS sp. z o. o. sp. k	Na podstawie art. 18 ust. 1 i art. 11 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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: 1. korekta § 24 ust. 3 pkt. 4 h, polegająca na ustaleniu maksymalnej wysokości zabudowy w oznaczonej na rysunku planu strefie obniżonej wysokości zabudowy na 18,5 m i 24,5 m – „w terenie MW.91: 24,5 m, a w oznaczonej na rysunku planu strefie obniżonej wysokości zabudowy: 18,5 m” 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: – § 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 3. korekta § 24 ust. 3 pkt. 5 b) określającego zasady sytuowania nadziemnych części budynków w terenie MW.91, w sposób następujący: – § 24 ust. 3 pkt. 5 pkt. b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla części nadziemnej pojedynczego budynku mieszkalnego: 700 m2, zaś w strefie ochronnej gazociągów: 1000 m2 dla jednego z budynków o maksymalnej wysokości zabudowy 24,5 m.	52/60 293/8 78/4 79/41 79/42 79/43	2 Nowa Huta	**MW.91**	Ad.1. --- Ad.2. --- Ad.3. ---	Ad.1. --- Ad.2. --- Ad.3. ---	Ad.1., Ad.2. i Ad.3. Postulaty nie stanowią uwag w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy, gdyż dotyczą części projektu planu nieobjętej ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu i w związku z tym nie podlegają rozpatrzeniu. Wyjaśnia się, że teren MW.91 podlegał ponownemu wyłożeniu w zakresie zmian wprowadzonych na rysunku planu po II wyłożeniu do publicznego wglądu, tzn.: przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy i zasięgu *strefy zieleni w terenach zabudowy*.

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
				4. Korekta linii zabudowy (zgodnie z załącznikiem Nr 1) – od strony wschodniej (ul. Mistrzejowicka) - 4m – od strony południowej - 5m – od strony zachodniej - nie wyznacza się – od strony północnej - nie wyznacza się 5. Ewentualnie, przywrócenie linii zabudowy ustalonych w projekcie planu, który był wyłożony w dniach 28 czerwca do 26 lipca 2021 r. - pierwsze wyłożenie, a które to linie zabudowy były zgodne z decyzją ustalającą warunki zabudowy decyzji ustalającej warunki zabudowy nr AU-2/7331/2554/08 z dnia 10.07.2008 r. 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, Kruszwicką, 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 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. Zapisy dotyczące maksymalnej powierzchni budynków - 500 m2 oraz odległości między nimi - 18 m, nie znajdują odpowiednika w otoczeniu, gdzie średnia powierzchnia budynków wynosi 700m2 a minimalna odległość między nimi				Ad.4. uwaga uwzględniona częściowo - (w zakresie zgodnym z projektem planu)	Ad.5. uwaga nieuwzględniona	Ad.4. Uwaga uwzględniona (zgodna z projektem planu) w zakresie niewyznaczania linii zabudowy od strony północnej w Terenie MW.91. Uwaga nieuwzględniona w zakresie korekty przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony wschodniej, południowej i zachodniej terenu MW.91. Wyznaczony w projekcie planu przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy w sposób prawidłowy służy kształtowaniu ładu przestrzennego. W związku z powyższym, ich przebieg pozostawia się bez zmian. Ad.5. Uwaga nieuwzględniona. Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone w edycji projektu planu po raz pierwszy wyłożonej do publicznego wglądu (28.06. – 26.07 2021 r.) dotyczyły terenu o innej funkcji (wówczas terenu zabudowy usługowej) i odmiennych parametrach zabudowy niż w edycji z III wyłożenia do publicznego wglądu. Wyznaczony w projekcie planu przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy w sposób prawidłowy służy kształtowaniu ładu przestrzennego. W związku z powyższym, ich przebieg pozostawia się bez zmian.

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
				wynosi 10m. Powyższe uwarunkowania zawarte w projekcie planu, jak i zapisy warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wprowadzają ograniczenia projektowe, które dają możliwość uzyskania wskaźnika zabudowy na poziomie 0,9. Tak niski wskaźnik zabudowy jest niezgodny z zapisami Studium (…), mówiącymi o wysokiej intensywności zabudowy. Jest to również niezgodne z interesem społecznym, ponieważ teren jest w pełni uzbrojony i powinien być racjonalnie wykorzystany. Przy wskazanych w projekcie planu parametrach, przeni8esieniezakładu produkcyjnego nie będzie możliwe ze względów ekonomicznych. Ponadto jest to uzasadnione ważnym interesem społecznym, licznymi wnioskami napływającymi do Urzędu Miasta Krakowa, na przykład do Wydziału Kształtowania Środowiska - protokół z dnia 13 stycznia 2022 r. sporządzony w związku z interwencją mieszkańców w sprawie uciążliwości przy ul. Mistrzeowickiej 51 w Krakowie. Podniesienie wysokości zabudowy o 0,5 m, nie zmieni ilości kondygancji8 ani optycznej wysokości budynku, natomiast w znaczący sposób podniesie komfort życia przyszłych mieszkańców. 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 uchwalenia będą bezprzedmiotowe, zaś plan miejscowy będzie w tym zakresie niewykonalny, która to niewykonalność będzie miała charakter trwały, co spowoduje, że plan miejscowy obarczony 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. Wnioskowane, ewentualnie, przywrócenie linii zabudowy ustalonych w projekcie planu, który był wyłożony w dniach 28 czerwca do 2 6 lipca 2021 r. - pierwsze wyłożenia, a które linie zabudowy były zgodne z decyzją ustalającą warunki zabudowy decyzji ustalającej warunki zabudowy nr AU-2/7331/2554/08 z dnia 10.07.2008 r. uzasadnione jest tym, że po uwzględnieniu uwag, projekt planu został zmieniony, jednak oprócz uwzględnionej zmiany w zakresie uwag, nastąpiła jeszcze zmiana w zakresie linii zabudowy, taki sposób, że linia zabudowy przesunięta została „po elewacji” zakładu przemysłowego, który co należy podkreślić ma zostać rozebrany, co spowodowało ograniczenie możliwości zabudowy. Z literalnego brzmienia przepisu art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że zmiany w projekcie planu dotyczą „uwag”, które mają być rozpatrzone, zaś w przedmiotowej sprawie, oprócz rozpatrzenia uwag nastąpiła zmiana projektu planu w zakresie linii zabudowy i wprowadzenia obszarów zielonych. Zgodnie z art. 17 pkt. 12 ustawy, zarówno z wykładni literalnej, jak i wykładni celowościowej wprost wynika że uwagi są rozpatrzone poprzez ich uwzględnienie bądź nie uwzględnienie, na ma zaś możliwości dokonywania „poprawek” w planie niejako obok rozpatrzonych uwag, ponieważ nie ma do tego prawnej podstawy.						

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
2.	2.	19.04.2022	[...]*	Przedmiot i zakres uwagi: 1. Wskaźnik teren biologicznie czynnego Przedmiotowy teren zagospodarowany jest obecnie poprzez usługi związane z motoryzacją, takie jak stacja kontroli pojazdów oraz myjnie samoobsługowe, obsługujące okoliczną zabudowę. Aktualnie planowana jest rozbudowa istniejącego kompleksu, trwają prace projektowa, a nawet dla wnioskowanego obszaru zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy nr AU-02/6730.2/262/2022 z dn. 28.03.2022 r. oraz nr AU-02/5730.2/258/2022 z dn. 28.03.2022 r. (wg załączonych decyzji o warunkach zabudowy udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na poziomie nie mniej niż 10%). Tego typu przeznaczenie terenu wymaga dużych powierzchni utwardzonych ze względu na ruch kołowy związany ze specyfiką usług, w związku z tym wnioskuję o ustalenie wskaźnika terenu biologicznie czynnego na poziomie nie więcej niż 10% 2. Maksymalna wysokość zabudowy W obszarze analizowanym wg ww. decyzji o warunkach zabudowy znajdują się budynki o zróżnicowanej wysokości. Wysokości elewacji frontowych wahają się od 8m do 33m. Średnia wysokość zabudowy w obszarze analizowanym wynosi do kalenicy/attyki ok. 20m. Ze względu na konieczność wkomponowania planowanej zabudowy w zastany układ urbanistyczny wnioskuje się o maksymalną wysokość zabudowy równą 12 m.	28/194	2 Nowa Huta	**U.10**	--	--	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.
3.	3.	19.04.2022	[...]*	Przedmiot i zakres uwagi: W związku z ogłoszeniem Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 4 marca 2022 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, a także wnoszę o zmianę projektu tego Planu w związku z istotną zmianą sytuacji społeczno-gospodarczo-politycznej w Polsce i na świecie - w celu zwiększenia dostępności mieszkań w Krakowie oraz w związku z potrzebą doprowadzenia projektu Planu do zgodności ze Studium. Uzasadnienie Ponownie chcę zwrócić uwagę, że obowiązujące Studium dla przedmiotowego terenu (obszar MN.12 w projekcie Planu) przewiduje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności, a nie jednorodzinną zabudowę willową - jaka została przewidziana w projekcie Planu - czyniąc go w sposób istotny niezgodnym ze Studium. Dostosowanie projektu Planu do zgodności ze Studium jest aktualnie bardzo mocno uzasadnione w związku z istotną zmianą sytuacji społeczno-gospodarczo-politycznej w Polsce i na świecie. W związku z ogromnym wzrostem cen surowców i materiałów budowlanych oraz niską dostępnością usługodawców z branży budowlanej, a także wzrostem stóp procentowych budowa domów jednorodzinnych stała się tak droga, że praktycznie niemożliwa. Jednocześnie w związku z napływem uchodźców	169/7 171/4 171/5 171/6	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.
				wzrosło znacznie zapotrzebowanie na mieszkania. Rejon ul. Marycjusza jest miejscem bardzo dobrym do zlokalizowania kameralnego osiedla niewielkich domów wielorodzinnych (np. 6 mieszkań w jednym domu) - o gabarytach przypominających domy jednorodzinne, gdzie można byłoby przyjąć uchodźców lub inne osoby znajdujące się w trudnej sytuacji społeczno - gospodarczej. Takiej inwestycji - budowy tanich mieszkań pod wynajem chciałabym się podjąć. Wymaga podkreślenia, że teren ten jest zaopatrzony w potrzebne media (posiadam zapewnienia dostawców mediów o możliwości zaopatrzenia w media takiej inwestycji), a także dobrze skomunikowany poprzez komunikację miejską z każdą częścią Krakowa (bliskość przystanków na os. Piastów). Aktualnie Projekt Planu jest dotknięty istotnymi wadami, które będą musiały skutkować jego uchyleniem przez sądy administracyjne. Istotne naruszenia prawa, jakich dopuszczono się przy opracowywaniu projektu Studium polegają między innymi na: 1. jaskrawej sprzeczności ustaleń Planu z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa dotyczącymi przeznaczenia terenu, która polega na: 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 jednorodzinną i wielorodzinną niskiej intensywności (MNW). Jak wiadomo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może zostać uchwalony, jeśli Rada Gminy stwierdzi, że nie narusza on ustaleń Studium. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych". 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." 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). Tymczasem obowiązujące w Krakowie Studium bardzo precyzyjnie określa w jaki sposób jego ustalenia wiążą organy przy sporządzaniu planów miejscowych. W pkt II.1.2.1 Tomu III Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta						

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
				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 niezmienne, nieprzekraczalne i niepodlegające korektom przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”. 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. 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 (chociaż 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 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. 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). 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 jednorodzinną 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 jednorodzinną i wielorodzinną niskiej intensywności. 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. W tym zakresie na uwagę zasługuje Tom II Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa (Zasady i kierunki polityki						

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
				przestrzennej) stanowiący załącznik nr 4 do Uchwały Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. W pkt II.3.1 (str. 39) wskazano, że: „Dla zobiektyzowania 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: 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 ZR Tereny zieleni nieurządzonej IT Tereny infrastruktury technicznej W Tereny wód powierzchniowych śródlądowych KK Tereny kolejowe KD Tereny komunikacji”. 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. 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). 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 0x20%=0 Z tych przyczyn przeznaczenie w projekcie moich działek pod zabudowę jednorodzinną (MN) z wyłączeniem możliwości						

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
				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. Plan w sposób niedopuszczalny zmienia bowiem przeznaczenie terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności (MNW) wyłącznie na zabudowę jednorodzinną (MN) stanowiącą zgodnie ze Studium zupełnie odmienny sposób zagospodarowania terenu przypisany do innej kategorii. 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 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). 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 ład przestrzenny, a nie istniejące aktualnie zagospodarowanie. Wymaga podkreślenia, że okoliczności te były badane na etapie sporządzania Studium i zostały uwzględnione przy jego uchwalaniu, co wynika z treści Studium. Na uwagę zasługuje w tym zakresie Tom II, pkt. II.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. Ustalone w Studium linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu nie mają charakteru linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu określane 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						

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
				polityki przestrzennej w zakresie kierunków zmian w przeznaczeniu terenów.” Wymaga podkreślenia, że WSA w Krakowie i NSA w Warszawie na skutek wniesionej przeze mnie skargi stwierdziły nieważność MPZP Czyżyny-Łęg 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). 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 niskiej intensywności (MNW). 2. sprzeczności ustaleń Planu z ustaleniami obowiązującego Studium w zakresie określonych w Studium wskaźników zabudowy, tj.: a) maksymalnej wysokości zabudowy 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: - wysokość zabudowy do 13 m - powierzchnia biologicznie czynna - 50% 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. 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. 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”. Co istotne studium mówi o zmianie ustalonej w Studium wysokości co obejmuje zarówno jej zmniejszenie jak i zwiększenie. W niniejszym przypadku nie mamy takiej sytuacji, aby Studium dopuszczało zmianę dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy dla przedmiotowej jednostki strukturalnej. Zmianę określonej w Studium maksymalnej						

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
				wysokości zabudowy dopuszczona natomiast np. dla jednostki strukturalnej nr 11 (Grzegórzki) - o 10% oraz jednostki strukturalnej nr 12 (Stare Podgórze) - o 20%. 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. 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 w planach miejscowych. W tomie II Studium pkt II.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." Z tych przyczyn wnoszę, aby MPZP ustalał maksymalną wysokość zabudowy dla moich działek zgodnie ze Studium oraz z potencjałem tego terenu - do 13m. b) wskaźnika intensywności zabudowy 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"'. Jak się wydaje w/w ustalenie Studium zostało w całości pominięte, gdyż przyjęty w projekcie MPZP wskaźnik intensywności zabudowy nie uwzględnia ani dopuszczonej 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. 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 x 0,35 = 1.5, gdzie: 13 - maksymalna wysokość zabudowy 3 - wysokość kondygnacji						

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
				0,35 - wskaźnik możliwej do uzyskania powierzchni zabudowy (po odjęciu 50% terenu biologicznie czynnego i około 15% na dojścia i dojazdy do budynków). 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. 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). 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. 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). 3. Naruszenie zasad procedury planistycznej Jest symptomatyczne, że Prezydent Miasta Krakowa rozpatrując złożone przeze mnie wnioski do przedmiotowego MPZP działki nr 171/6 i 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. Takie działanie organów nie tylko stanowi naruszenie ustaleń Studium, o czym była mowa w pkt 1 niniejszego pisma, lecz również naruszenie zasad procedury planistycznej. Zasługuje 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). 4. Przekroczenie władztwa planistycznego 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. 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. W orzecznictwie podkreśla się bowiem, że: „Ustalenia planu miejscowego stanowią konsekwencję ustaleń studium. Dysponując władztwem planistycznym gmina może zmienić						

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
				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). Przyjmuje się, że: „Studium, mimo że nie jest aktem prawa miejscowego, poprzez to, że wiąże organy gminy przy 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). 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 zaopatrzony 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. Podsumowując wnoszę o: 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.: 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 (chociaż na tym etapie wydaje się to zbędne) np. poprzez wrysowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w tym miejscu; b) określenie maksymalnej wysokości zabudowy - do 13 m c) określenie wskaźnika intensywności zabudowy na 0,2-1,5 Ponadto wnoszę o dopuszczenie: a) lokalizacji budynków w granicach działek oraz 1,5m od granicy, gdyż jest to charakterystyczne dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej, a przepisy powszechnie obwiązujące nie są w tym zakresie wystarczające; b) dachu płaskiego jako zadaszenie lukarn - co wpłynie korzystanie na możliwość projektowania budynków o wysokich walorach estetycznych.						

[...]* - *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 wyłączył Sebastian Chmielowiec – Podinspektor w Wydziale Planowania Przestrzennego UMK.*

Wyjaśnienia uzupełniające:

1. *Ilekroć 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 (tj. Dz. U. z 2022 r. poz.503).
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.*