

WYKAZ I SPOSÓB ROZPOZNANIA PISM W ZAKRESIE NIESTANOWIĄCYM UWAG ZŁOŻONYCH DO PONOWNIE WYŁOŻONEJ DO PUBLICZNEGO WGLĄDU CZĘŚCI PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „BOBRZYŃSKIEGO”

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu odbyło się w okresie od 18 maja do 17 czerwca 2026 r.

Termin wnoszenia uwag dotyczących wykładanej części projektu planu określony w ogłoszeniu i obwieszczeniach w tej sprawie upłynął z dniem 1 lipca 2026 r. W terminie tym nie wpłynęły uwagi w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W poniższym wykazie zostały wyszczególnione złożone pisma.

Lp.	NR PIS-MA	DATA WNIESIENIA PISMA	IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ PISMA (pełna treść pism znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIE OBSZARU, KTÓREGO DOTYCZY PISMO (numery działek lub inne określenie terenu)	PRZEZNACZENIE nieruchomości w projekcie planu	ROZSTRZYGNIECIE PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI DO PROJEKTU PLANU		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpoznania pism w zakresie niestanowiącym uwag)
							UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1.	1.	30.06.2026	[...]*	Wnosimy o zmianę ustaleń projektu planu w zakresie terenów 28MW i 29MW poprzez objęcie ich jednolitymi i spójnymi zasadami zagospodarowania, odpowiadającymi rzeczywistemu funkcjonowaniu jako jednego układu, w szczególności poprzez:	21/1, 21/2, 21/3, 21/4, 21/5, 21/7, 22/3, 226/1, 226/2, 226/3 obręb 34 Podgórze	28MW 29MW 3ZP	---	---	Pismo nie stanowi uwagi do projektu planu w rozumieniu przepisów art. 18 ust. 1 ustawy w brzmieniu sprzed dnia 24 września 2023 r., gdyż nie dotyczy części projektu planu podlegającej ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu. W związku z tym nie podlega rozpatrzeniu. Zakres ponownego wyłożenia określony został w ogłoszeniu/obwieszczeniu Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 8 maja 2026 r. Zgodnie z ww. ogłoszeniem i obwieszczeniem teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 3ZP znajduje się poza zakresem wyłożonym do publicznego wglądu. Natomiast w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłożeniu podlega wyłącznie zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenach 28MW i 28MW, a nie wskazana na rysunku projektu planu strefa zieleni.
2.	2.	30.06.2026	[...]*	<ol style="list-style-type: none"> objęcie całej działki nr 22/3 przeznaczeniem MW oraz ustalenie jednolitych parametrów zagospodarowania dla całej nieruchomości, zapewniających możliwość jej racjonalnego wykorzystania przy jednoczesnej realizacji celów środowiskowych, bez wyznaczania odrębnej funkcji publicznej ZP, dopuszczenie wspólnego bilansowania powierzchni biologicznie czynnej dla całej działki nr 22/3, rezygnację z wyznaczonej strefy przebiegającej przez centralną część działki nr 22/3, jako dodatkowego ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. <p>Projekt nie porządkuje przestrzeni – tworzy nowe konflikty. Istotą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest takie kształtowanie przestrzeni, aby eliminować lub ograniczać konflikty przestrzenne.</p> <p>W obecnym kształcie projekt nie porządkuje istniejącego układu, lecz nakłada na niego kolejne, wzajemnie nieskoordynowane funkcje i ograniczenia, których skutków sam nie rozwiązuje. Procedura ponownego wyłożenia obejmuje jedynie część tego układu funkcjonalnego, podczas gdy skutki projektowanych zmian powstają dopiero w wyniku łącznego oddziaływania wszystkich ustaleń planu. Nie jest zatem możliwa rzetelna ocena zmian dotyczących terenów 28MW i 29MW bez jednoczesnego odniesienia do przebiegu granicy z terenem 3ZP, wyznaczonej strefy zieleni oraz sposobu funkcjonowania całej nieruchomości nr 22/3.</p> <p>Projekt zachowuje się tak, jakby:</p> <ul style="list-style-type: none"> nie było istniejącego układu komunikacyjnego, nie było istniejącego sposobu korzystania z nieruchomości, nie było ukształtowanej zabudowy jednorodzinnej, nie było jednego funkcjonalnego układu. 					

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
				<p>Jednocześnie nakłada na ten układ trzy odmienne funkcje przestrzenne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kameralną istniejącą zabudowę jednorodziną wymagającą zachowania dotychczasowego sposobu korzystania, • teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przeznaczony do dalszego rozwoju, • ogólnodostępny teren publiczny przeznaczony do powszechnego korzystania. <p>Projekt nie zmienia zatem wyłączenie przeznaczenia części działki. Zmienia sposób funkcjonowania całego układu. Przede wszystkim nie uwzględnia rzeczywistego sposobu funkcjonowania tego obszaru. Zamiast projektować przestrzeń odpowiadającą istniejącym uwarunkowaniom, projektuje przestrzeń hipotetyczną, sprzeczną z utrwalonym sposobem korzystania z nieruchomości.</p> <p>Projekt jest wewnętrznie sprzeczny.</p> <p>Z dokumentacji planistycznej oraz wyjaśnień udzielonych w toku procedury wynikają następujące założenia:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. działki nr 22/3 objęta jest jednocześnie dwoma różnymi przeznaczeniami – 29MW i 3ZP, 2. teren 3ZP ma pełnić funkcję ogólnodostępnego terenu publicznego; 3. w odpowiedzi na uwagi, jako element jego obsługi komunikacyjnej terenu wskazano działkę nr 22/4 oraz część działki nr 21/1 jako uzasadnienie zapewnienia obsługi komunikacyjnej całego obszaru; 4. działka nr 22/4 oraz południowa część działki nr 21/1 stanowią w rzeczywistości poszerzenie pasa drogowego ul. Przemiaraki (dz. 172/3) i nie są elementem drogi wewnętrznej nr 21/7 prowadzącej do terenu 3ZP; 5. rzeczywista obsługa terenu 3ZP odbywa się poprzez drogę wewnętrzną nr 21/7, będącą jednocześnie jedynym dojazdem do istniejącej zabudowy (28MW); 6. podczas dyskusji publicznej wskazywano, że w razie potrzeby drogę nr 21/7 będzie można poszerzyć; 7. jednocześnie projekt planu dla terenu 3ZP przewiduje zakaz lokalizacji dojazdów; 8. z prognozy skutków finansowych wynika natomiast, że działka nr 21/7 została zakwalifikowana jako nieruchomość Gminy Miejskiej Kraków przeznaczona do sprzedaży. <p>Projekt jednocześnie zakłada funkcjonowanie ogólnodostępnego terenu publicznego, wskazuje pozorne rozwiązanie jego obsługi komunikacyjnej, faktyczną obsługę opiera na drodze wewnętrznej, dopuszcza konieczność jej przyszłego poszerzenia, a jednocześnie zakazuje wykonywania dojazdów do terenu 3ZP i przewiduje sprzedaż jedyne elementu tego układu komunikacyjnego. Ustalenia te są wewnętrznie sprzeczne do tego stopnia, że prywatny ogrodzony teren, który nie jest i nie będzie dostępny dla ogółu mieszkańców staje się fikcją prawną, skutkującą całkowitą dewaluacją wartości rynkowej całej nieruchomości.</p> <p>Przyjętych założeń nie da się ze sobą pogodzić. Projektowany park publiczny 3ZP będzie w praktyce terenem zamrożonym inwestycyjnie bez realnej korzyści publicznej. W takiej formie sąsiednie inwestycje wielorodzinne (m.in. 48/1) uzyskują gwarancję otwarcia widokowego i sąsiedztwa zieleni, podczas gdy ciężar i koszt zapewnienia tej przestrzeni przerzucony zostaje na jedną działkę prywatną. Jest to faworyzowanie</p>					

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
				<p>inwestycji komercyjnych kosztem prywatnych właścicieli i nie może się nazywać „potrzebami interesu publicznego”. Jeżeli celem planu jest realizacja interesu publicznego, ciężary związane z jego realizacją również powinny mieć charakter publiczny, a nie indywidualny.</p> <p>Projekt tworzy nowe konflikty funkcjonalne i komunikacyjne. Skutki przyjętych rozwiązań dotkną bezpośrednio również tereny 28MW.</p> <p>Obecnie mieszkańcy wykorzystują obszar objęty projektowanym przeznaczeniem 3ZP do wykonywania manewrów zawracania i wyjazdu z budynków nr 20c, 20e i 20f.</p> <p>W przypadku utraty możliwości korzystania z tej przestrzeni użytkownicy nieruchomości zostaną zmuszeni do wykonywania długotrwałych manewrów cofania lub uciążliwego i niebezpiecznego manewrowania na ograniczonej przestrzeni, która jednocześnie ma zostać przeznaczona pod ogólnodostępną funkcję publiczną.</p> <p>Projekt tworzy zatem nowy konflikt przestrzenny i komunikacyjny, którego obecnie nie ma. Konflikt ten nie wynika z dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, lecz wyłącznie z projektowanych ustaleń planu.</p> <p>Nie jest to konflikt pomiędzy zielenią a zabudową, gdyż cele środowiskowe mogą zostać osiągnięte poprzez odpowiednie ukształtowanie parametrów zagospodarowania całej nieruchomości oraz wspólne bilansowanie powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>Źródłem konfliktu jest wprowadzenie nowej funkcji publicznej do istniejącego układu, ukształtowanego jako kameralna zabudowa jednorodzinna. Już na etapie sporządzania planu możliwe jest przewidzenie powstania tych istotnych konfliktów funkcjonalnych i komunikacyjnych, a są one bezpośrednim skutkiem błędnych ustaleń.</p> <p>Organ nie uzasadnił przyjętych rozwiązań.</p> <p>W toku dyskusji publicznej przedstawiciele organu nie udzielili odpowiedzi na pytania dotyczące przyczyn wyboru przyjętego rozwiązania ani jego praktycznych konsekwencji dla funkcjonowania przestrzeni. Nie przedstawiono żadnych obiektywnych kryteriów uzasadniających:</p> <ul style="list-style-type: none"> • przebieg granicy pomiędzy terenami 29MW i 3ZP, • wielkość terenu 3ZP, • dostosowania projektowanych granic do istniejącego zagospodarowania, • powiązania granic funkcjonalnych z granicami własności oraz rzeczywistym sposobem korzystania z nieruchomości. <p>W odpowiedzi na zadawane pytania wskazywano przede wszystkim, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> • jest to decyzja projektowa, • jest to pomysł projektanta, • rozwiązanie zostało przyjęte w toku prac projektowych. <p>Nie wykazano również, aby rozważono jakiegokolwiek rozwiązanie mniej konfliktowe, które pozwalałoby osiągnąć zakładane cele środowiskowe przy jednoczesnym ograniczeniu negatywnych skutków dla istniejącego zagospodarowania.</p> <p>Nie wykazano, dlaczego odrębna funkcja publiczna jest rozwiązaniem koniecznym i proporcjonalnym, skoro ten sam efekt środowiskowy może zostać osiągnięty poprzez</p>					

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
				<p>odpowiednie ukształtowanie parametrów zagospodarowania terenu MW oraz dopuszczenie wspólnego bilansowania powierzchni biologicznie czynnej dla całej działki nr 22/3. Formalna zgodność z procedurą nie oznacza zgodności z istotą planowania przestrzennego.</p> <p>W obecnym kształcie projekt jest z tą ideą sprzeczny. Wybór lokalizacji nie był koniecznością wynikającą z prawa ani dokumentacji, lecz decyzją planistyczną. A skoro był decyzją planistyczną, to podlega ocenie pod kątem racjonalności, proporcjonalności i należytego uzasadnienia.</p> <p>Własna dokumentacja planistyczna nie uzasadnia przyjętych rozwiązań.</p> <p>Najbardziej wymowna jest sama dokumentacja sporządzona na potrzeby planu. Opracowanie ekofizjograficzne, prognoza oddziaływania na środowisko oraz opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej zwracają uwagę na teoretyczne predyspozycje terenu, konieczność uwzględnienia wszystkich uwarunkowań przestrzennych, analizę powiązań funkcjonalnych pomiędzy poszczególnymi obszarami oraz potrzebę oceny wykonalności przyjmowanych rozwiązań.</p> <p>Dokumenty te nie stanowią uzasadnienia dla wprowadzenia funkcji publicznej właśnie w tym miejscu. Przeciwnie – wskazują na konieczność całościowej analizy wzajemnych relacji przestrzennych oraz rzeczywistego sposobu funkcjonowania projektowanego układu.</p> <p>Projekt ignoruje te zastrzeżenia - przyjęto rozwiązanie, które nie jest poparte dokumentacją środowiskową ani urbanistyczną i którego rzeczywistego funkcjonowania nie sposób było wykazać również podczas dyskusji publicznej.</p> <p>Skoro wyznaczenie stref A i B oraz przebieg terenu 3ZP stanowią efekt decyzji projektowej, to organ był zobowiązany wykazać, dlaczego właśnie taki wariant uznał za najbardziej racjonalny. Samo powołanie się na uznanie planistyczne nie zwalnia z obowiązku wykazania, że wybrane rozwiązanie jest proporcjonalne, wykonalne i najmniej ingerujące w prawa właścicieli.</p> <p>Projekt utrwała wcześniejsze błędy przestrzenne.</p> <p>W odpowiedzi na złożone uwagi wskazano, że „przedmiotowe działki, otoczone zabudową wielorodzinną, nie stanowią z otoczeniem jednorodnego obszaru”.</p> <p>Argument ten odwraca rzeczywisty porządek zdarzeń.</p> <p>Istniejąca zabudowa wielorodzinną powstała w wyniku decyzji o warunkach zabudowy wydawanych w okresie braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. To właśnie wtedy w oparciu o WZ dopuszczano punktowe lokalizowanie intensywnej zabudowy wielorodzinnej w obszarach o odmiennej strukturze funkcjonalnej.</p> <p>Nie można uzasadniać kolejnych ingerencji w istniejący ład przestrzenny wyłącznie tym, że wcześniejsze decyzje już ten ład naruszyły.</p> <p>Plan miejscowy powinien porządkować przestrzeń, natomiast projekt robi odwrotnie - utrwała wcześniejsze błędy i wykorzystuje je jako argument uzasadniający kolejne ingerencje.</p> <p>Projekt generuje nieuzasadnione skutki finansowe.</p> <p>Projekt prowadzi nie tylko do ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości. Powoduje również wymierne skutki finansowe po stronie Gminy Miejskiej Kraków.</p> <p>Zgodnie z art. 36 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości może rodzić roszczenia</p>					

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
				<p>odszkodowawcze oraz roszczenia związane z obniżeniem jej wartości.</p> <p>Jeżeli zakładane cele środowiskowe mogą zostać osiągnięte przy zastosowaniu rozwiązań mniej ingerujących w prawo własności, świadome przyjęcie wariantu powodującego obniżenie wartości nieruchomości i ograniczenie sposobu jej wykorzystania budzi poważne wątpliwości z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania środkami publicznymi.</p> <p>Nie wykazano potrzeby wprowadzenia funkcji publicznej właśnie w tym miejscu, nie wykazano możliwości jej prawidłowego funkcjonowania ani nie wykazano, że rozważono rozwiązania mniej ingerujące w istniejący sposób korzystania z nieruchomości.</p> <p>Cele środowiskowe mogą zostać osiągnięte poprzez odpowiednie ukształtowanie parametrów zagospodarowania całej działki nr 22/3 oraz dopuszczenie wspólnego bilansowania powierzchni biologicznie czynnej, bez tworzenia odrębnej funkcji publicznej, dodatkowych ograniczeń w postaci stref zieleni i bez generowania opisanych konfliktów.</p> <p>Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinno być tworzenie spójnego i możliwego do realizacji modelu zagospodarowania przestrzeni, a nie generowanie nowych problemów wynikających wyłącznie z przyjętych wizji planistycznych.</p>					

[...]* - 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 – Inspektor 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, obowiązującego w dniu sporządzenia planu,
- *planie* - należy przez to rozumieć sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bobrzyńskiego”,
- *ustawie* należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781 i 864) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668 oraz z 2026 r. poz. 781).

2. Przywołane w 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 w części do publicznego wglądu.