

WYKAZ I SPOSÓB ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PONOWNIE WYŁOŻONEJ DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
CZĘŚCI PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „STARY PROKOCIM – ETAP A”
I ROZPOZNANIA PISM W ZAKRESIE NIESTANOWIĄCYM UWAG

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu odbyło się w okresie od dnia 29 czerwca do dnia 27 lipca 2026 r.
Termin wnoszenia uwag dotyczących wykładanego projektu planu, określony w ogłoszeniu i obwieszczeniu w tej sprawie, upłynął z dniem 10 sierpnia 2026 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 w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (numery działek lub inne określenie terenu objętego uwagą)		PRZEZNA- CZENIE nieruchomości w projekcie planu	ROZSTRZYGNĘCIE PREZYDENTA MIASTA KRAKÓWA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI DO PROJEKTU PLANU		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag – w zakresie uwag nieuwzględnionych oraz rozpoznania pism w zakresie niestanowiącym uwag)
					DZIAŁKA	OBRĘB		UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIO NA	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1	1	15.07.2026	[...]*	Wnioskuję o ustalenie strefy SW (strefa wielofunkcyjna z zab. mieszkaniową wielorodzinną) na działce nr 602/2 obr. 53 Podgórze przy ul. Dygasińskiego w Krakowie. Działka już teraz zagospodarowana jest budynkiem wielorodzinnym z usługami oraz halą produkcyjno-magazynową. W obowiązującym studium w bezpośrednim sąsiedztwie (np. po drugiej stronie ul. Wielickiej oraz przy ul. Bieżanowskiej) wyznaczono strefy zabudowy Wielorodzinnej. Taka zabudowa powstała również w sąsiedztwie na mocy wydawanych decyzji WZ. <i>Uwaga posiada uzasadnienie</i>	602/2	53 Podgórze	MN/U.11	---	---	Pismo nie stanowi uwagi do projektu planu w rozumieniu art.18 ust. 1 ustawy, gdyż nie dotyczy części projektu planu podlegającej ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu i w związku z tym nie podlega rozpatrzeniu.
2	2	20.07.2026	[...]*							
3	3	17.07.2026	[...]* pełnomocnik: [...]*	Wnioskuję o ustalenie na nowo wyznaczonym obszarze terenu MW/U.1 (tak jak w pkt. 1) następujących wskaźników urbanistycznych: - maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – 40%, - minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej –40%, - maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – 1,4. <i>Uwaga posiada uzasadnienie</i>	430, 431, 432	53 Podgórze	MW/U.1		uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona Wyjaśnia się, że: - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z dyspozycją Studium na 50%, gdyż w świetle art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu jest sporządzany zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy), - maksymalny udział powierzchni zabudowy w nawiązaniu do przyjętego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono na 30%, - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, w nawiązaniu do przyjętego udziału powierzchni zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy określono na 1,0.
4	4	4.08.2026	[...]*	Wnosi o: 1. zmianę ustaleń MN/U.16 zgodnie ze Studium, poprzez: a) dopuszczenie dla zabudowy usługowej w pasie 50 m wzdłuż ul. Wielickiej wysokości do 13 m; b) ustalenie dla tej zabudowy PBC min. 20%; c) usunięcie zakazu usług zamieszkania zbiorowego, ewentualnie jednoznaczne dopuszczenie hoteli i usług hotelarskich; d) uwzględnienie różnicy rzędnych ok. 2–3 m względem ul. Wielickiej poprzez rozwiązanie pozwalające powiązać poziom	863, 864, 867, 870, 871, 874, 877/2, 878/2, 881/2, 882/4, 1285/1, 1285/2, 1285/3,	53 Podgórze	MN/U.16		uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona Wyjaśnia się, że obniżenie wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze położonym przy ul. Wielickiej między ulicami Gersona a Prosta wynika ze sposobu rozpatrzenia uwag złożonych podczas pierwszego wyłożenia planu do publicznego wglądu. Dokonano także dodatkowych analiz warunków zagospodarowania w pozostałych terenach wzdłuż ul. Wielickiej.

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
				wejścia i parteru usługowego z poziomem ulicy, drogi dla rowerów lub torowiska; 2. alternatywnie – przywrócenie parametrów dawnego U.9 z projektu z 2025 r.: funkcja usługowa, PBC 30%, intensywność 0,1–1,0, powierzchnia zabudowy maks. 40%, wysokość zabudowy usługowej 11 m, wysokość obiektu 13 m, bez zakazu zamieszkania zbiorowego, także przy pozostawieniu MN/U.16. <i>Uwaga posiada uzasadnienie</i>	1285/4, 1285/5					Przyjęto zasadę pozostawienia wyższej i intensywniejszej zabudowy w rejonie skrzyżowań z ulicami Nowosądecką oraz Bieżanowską, stopniowo obniżając intensywność zabudowy w kierunku południowo-wschodnim. W nawiązaniu do istniejącej zabudowy przy skrzyżowaniu ul. Wielickiej i al. Adolfa Dygasińskiego zdecydowano o pozostawieniu możliwości sytuowania wyższych budynków na odcinku do ulicy Wojciecha Gersona, w celu stworzenia warunków do powstania spójnej zabudowy o jednakowym charakterze. Kolejny odcinek, między ul. Wojciecha Gersona a ul. Prosta stanowi obszar przejściowy, między terenami usługowymi a wolnymi od zabudowy terenami otaczającymi kościół oraz ogrodami działkowymi w rejonie ul. Żniwnej. W terenie tym pozostawiono możliwość zabudowy, w tym zabudowy usługowej, ale niższej i o mniejszej intensywności. Niezależnie od powyższego wskazuje się, że wskaźniki: minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy dla zabudowy usługowej w Terenie MN/U.16 pozostały na niezmiennym poziomie względem ustalonych w edycji pierwszy raz wykładanej do publicznego wglądu dla terenu U.9, tj. odpowiednio 30% minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i 40% maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.
5	5	4.08.2026	[...]*	Wnoszę o: - przywrócenie ustaleń dawnego U.9 z 2025 r.: funkcja usługowa, PBC min. 30%, intensywność 0,1–1,0, powierzchnia zabudowy maks. 40%, wysokość zabudowy usługowej 11 m, wysokość obiektu 13 m, bez zakazu zamieszkania zbiorowego; - alternatywnie, przy pozostawieniu MN/U.16 – zastosowanie ww. parametrów dla funkcji usługowej; - usunięcie zakazu zamieszkania zbiorowego, ewentualnie jednoznaczne dopuszczenie hoteli i usług hotelarskich; - uwzględnienie różnicy rzędnych ok. 2–3 m względem ul. Wielickiej poprzez rozwiązanie pozwalające powiązać poziom wejścia i parteru usługowego z poziomem arterii; Wniosek: W razie nieuwzględnienia – wskazanie konkretnych uwarunkowań i analiz uzasadniających odmienne potraktowanie dawnego U.9 względem U.8, obniżenie parametrów do 0,8 i 9/9 m, ww. zakaz oraz nieuwzględnienie deniwelacji. Wnoszę o: 1. W pierwszej kolejności – przywrócenie dla ww. nieruchomości ustaleń terenu U.9 z projektu wyłożonego do publicznego wglądu w 2025 r., tj.: a) przeznaczenia usługowego; b) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 30%; c) minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy – 0,1; d) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – 1,0; e) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – 40%; f) maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków usługowych – 11 m; g) maksymalnej wysokości obiektu budowlanego dla budynków usługowych – 13 m;	863, 864, 867, 870, 871, 874, 877/2, 878/2, 881/2, 882/4, 1285/1, 1285/2, 1285/3, 1285/4, 1285/5	53 Podgórze	MN/U.16		uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że obniżenie wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze położonym przy ul. Wielickiej między ulicami Gersona a Prosta wynika ze sposobu rozpatrzenia uwag złożonych podczas pierwszego wyłożenia planu do publicznego wglądu. Dokonano także dodatkowych analiz warunków zagospodarowania w pozostałych terenach wzdłuż ul. Wielickiej. Przyjęto zasadę pozostawienia wyższej i intensywniejszej zabudowy w rejonie skrzyżowań z ulicami Nowosądecką oraz Bieżanowską, stopniowo obniżając intensywność zabudowy w kierunku południowo-wschodnim. W nawiązaniu do istniejącej zabudowy przy skrzyżowaniu ul. Wielickiej i al. Adolfa Dygasińskiego zdecydowano o pozostawieniu możliwości sytuowania wyższych budynków na odcinku do ulicy Wojciecha Gersona, w celu stworzenia warunków do powstania spójnej zabudowy o jednakowym charakterze. Kolejny odcinek, między ul. Wojciecha Gersona a ul. Prosta stanowi obszar przejściowy, między terenami usługowymi a wolnymi od zabudowy terenami otaczającymi kościół oraz ogrodami działkowymi w rejonie ul. Żniwnej. W terenie tym pozostawiono możliwość zabudowy, w tym zabudowy usługowej, ale niższej i o mniejszej intensywności. Niezależnie od powyższego wskazuje się, że wskaźniki: minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy dla zabudowy usługowej w Terenie MN/U.16 pozostały na niezmiennym poziomie względem ustalonych w edycji

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
				h) niewprowadzania szczególnego zakazu lokalizacji usług z zakresu zamieszkania zbiorowego. 2. Alternatywnie – w przypadku pozostawienia dla ww. nieruchomości przeznaczenia MN/U.16 – ustalenie dla funkcji usługowej następujących parametrów: a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%; b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1; c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0; d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%; e) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych – 11 m; f) maksymalna wysokość obiektu budowlanego dla budynków usługowych – 13 m; przy pozostawieniu odrębnych parametrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 3. Niezależnie od powyższego – usunięcie dla terenu MN/U.16 zakazu lokalizacji usług z zakresu zamieszkania zbiorowego. 4. Ewentualnie, w przypadku nieuwzględnienia pkt 3 w całości – takie sformułowanie ustaleń planu, aby jednoznacznie dopuścić w terenie MN/U.16 lokalizację budynków hotelowych i usług hotelarskich. 5. Niezależnie od powyższego – wprowadzenie dla terenu MN/U.16 szczególnego ustalenia uwzględniającego istniejącą różnicę rzędnych pomiędzy terenem nieruchomości a poziomem ul. Wielickiej, wynoszącą miejscami ok. 2–3 m, tak aby naturalne obniżenie terenu nie powodowało faktycznego obniżenia skali zabudowy frontowej oraz „zatopienia” poziomu wejścia głównego i parteru usługowego względem torowiska i drogi dla rowerów. Wnoszę o dopuszczenie takiego ukształtowania terenu i poziomu parteru albo zastosowanie innego prawidłowego instrumentu planistycznego, który pozwoli powiązać poziom wejścia i parteru usługowego z poziomem ul. Wielickiej. 6. W przypadku nieuwzględnienia powyższych uwag, w całości lub w części, wnoszę o szczegółowe wskazanie w uzasadnieniu sposobu ich rozpatrzenia konkretnych uwarunkowań urbanistycznych oraz analiz stanowiących podstawę: a) odmiennego potraktowania dawnego terenu U.9 w stosunku do dawnego U.8, pomimo ich pierwotnie jednakowego przeznaczenia i parametrów zabudowy; b) obniżenia maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy usługowej z 1,0 do 0,8; c) obniżenia maksymalnej wysokości zabudowy usługowej z 11 m do 9 m; d) obniżenia maksymalnej wysokości obiektu budowlanego z 13 m do 9 m; e) wprowadzenia wyłącznie dla terenu MN/U.16 zakazu lokalizacji usług z zakresu zamieszkania zbiorowego; f) przyjęcia dla MN/U.16 parametrów odbiegających od parametrów zabudowy usługowej zastosowanych w pozostałych terenach pierwszej linii zabudowy przy ul. Wielickiej. g) nieuwzględnienia istniejącej deniwelacji terenu MN/U.16 względem ul. Wielickiej i wynikającego z niej faktycznego obniżenia poziomu wejścia, parteru oraz skali zabudowy frontowej względem arterii. <i>Uwaga posiada uzasadnienie</i>						pierwszy raz wykładanej do publicznego wglądu dla terenu U.9, tj. odpowiednio 30% minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i 40% maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.
6	6	4.08.2026	[...]*	Wnosi o zmianę przeznaczenia całych działek nr 43/3 i 43/5, obręb 53 Podgórze, położonych przy ul. Rucianej 7 w Krakowie, z terenu MN.2 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MN/U, poprzez wydzielenie nowego terenu MN/U	43/3 i 43/5	53 Podgórze	MN.2	---	---	Pismo nie stanowi uwagi do projektu planu w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy, gdyż nie dotyczy części projektu planu podlegającej ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu i w związku z tym nie podlega rozpatrzeniu.

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
				albo odpowiednią zmianę linii rozgraniczających. Wnioskowana zmiana umożliwi lokalizację nieuciążliwych usług, w szczególności biurowych, informatycznych, projektowych i administracyjnych. Jest uzasadniona mieszanym charakterem zagospodarowania w otoczeniu ul. Rucianej, występowaniem istniejących działalności usługowych oraz planowaną modernizacją i poszerzeniem ulicy. Funkcja usługowa nie będzie powodowała ponadnormatywnego hałasu, emisji ani intensywnego ruchu klientów. W toku prac nad tym samym projektem planu dokonywano już korekt przeznaczenia pojedynczych nieruchomości z MN na MN/U. Wnoszę zatem o indywidualną analizę działek nr 43/3 i 43/5 oraz objęcie ich przeznaczeniem MN/U. Szczegółowe uzasadnienie zawiera załącznik <i>Uwaga posiada uzasadnienie</i>						Dodatkowo wskazuje się, że zgodnie z przepisami odrębnymi, budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym jest także budynek składający się z jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku.
7	7	5.08.2026	[...]*	Po zapoznaniu się z projektem i mapą stwierdza jako bezpośredni sąsiad obszaru MN/U.13, że: Proponowane zmiany kłócą się z wieloma zasadami zarządzenia terenem i środowiskiem, przez co są niemożliwe. Po pierwsze, mowa jest o osiedlu niskiej zabudowy mieszkalnej. W dodatku w kilku częściach podlegających ochronie konserwatora. Fakt, że w latach 70 doszło do naruszenia zasad i przepisów przez poprzez budowę kilku wieżowców na osiedlu domków (Gersona) niczego nie zmienia. To było wówczas przestępstwo i odstępstwo od zasad. Zatem budowa obiektów do aż 11 m wysokości jest wykluczona z wielu punktów widzenia. Po drugie, opisywany obszar składający się z trzech działek (830, 824, 831) lub 1025.48, 1025.49, 1025.39, 1028.46 – jest bardzo ograniczony pod względem powierzchni, co narzuca bezpośrednio „konieczność” nastawienia inwestycji w kierunku wysokości, a zatem drastycznie negatywnie oddziałuje na sąsiadujące działki i domy. Po trzecie, obszar MN/U.13 jest mocno upośledzony przez brak dojazdu i wyjazdu z tych działek, a co więcej – istniejąca i właśnie wymieniona kosztem milionów magistrała MPEC uniemożliwia jakiegokolwiek próby wykonania dojazdu nad magistrałą MPEC. Po czwarte, omawiany teren jest położony na osiedlu o ponad przeciętnych problemach z miejscami parkingowymi. Ponieważ teoretyczna inwestycja tuż przy torach oznacza budowę lokali usługowych – prowadzi to do zwiększonego zapotrzebowania na dojazd i parkingi dla klientów tych lokali. Odpada!	830, 824, 831, pozostałe działki w terenie MN/U.13	53 Podgórze	MN/U.13		uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Pozostawia się przeznaczenie działek wzdłuż ul. Wielickiej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową, zgodnie z dyspozycją Studium. Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania w terenie MN/U.13 oparto o dyspozycje Studium oraz analizę sąsiedniej zabudowy. Jednocześnie wskazuje się, że przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym nie jest jednoznaczne ze stwierdzeniem możliwości jej zabudowy. Ewentualna zabudowa nieruchomości położonych w terenie MN/U.13 będzie możliwa na podstawie wydanego w oparciu o plan miejscowy pozwolenia na budowę przy jednoczesnym zapewnieniu zgodności z przepisami odrębnymi, w tym m.in. koniecznością zapewnienia dojazdu do drogi publicznej. Dodatkowo wyjaśnia się, że zapisy projektu planu, zgodne z miejską polityką parkingową, wymagają zapewnienia miejsc postojowych na terenie inwestycji, w ilości minimalnej zależnej od jej rodzaju.
8	8	6.08.2026	[...]*	Wnosi o zmianę ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stary Prokocim – etap A” w zakresie działki nr 518 obręb 0053 poprzez dopuszczenie prowadzenia nieuciążliwych usług jako funkcji uzupełniającej dla terenu oznaczonego symbolem MN, ewentualnie zmianę przeznaczenia tego terenu na MN/U lub inne przeznaczenie umożliwiające dalsze prowadzenie legalnej działalności gospodarczej. <i>uwaga posiada uzasadnienie</i>	518	53 Podgórze	MN.17	---	---	Pismo nie stanowi uwagi do projektu planu w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy, gdyż nie dotyczy części projektu planu podlegającej ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu i w związku z tym nie podlega rozpatrzeniu. Dodatkowo wskazuje się, że zgodnie z przepisami odrębnymi, budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym jest także budynek składający się z jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku.
9	9	9.08.2026	[...]*	Wnoszę uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stary Prokocim – etap A” w zakresie działki nr 471 obr. 53 Podgórze (ID 126104_9.0053.471), objętej ponownym wyłożeniem. Wnoszę o: 1. poprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy po	471	53 Podgórze	MN/U.2		uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że wyłożeniu podlega wyłącznie fragment terenu MN/U.2, który w edycji projektu planu wyłożonej do publicznego wglądu w 2025 r. był przeznaczony pod Teren komunikacji – drogę dojazdową. W wyniku uwzględnienia uwag złożonych podczas

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
				rzeczywistym licu istniejącego budynku, z uwzględnieniem uskoku elewacji; 2. objęcie działki nr 471 kategorią przeznaczenia MWi (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej), wprowadzoną w niniejszej edycji projektu — ewentualnie ustalenie dla tej działki wskaźników odpowiadających zabudowie istniejącej; 3. ustalenie dla działki nr 471 następujących wskaźników: maksymalny udział powierzchni zabudowy 58%, maksymalna intensywność zabudowy 1,5, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 38%, wysokość zabudowy 13 m / wysokość obiektu 14 m; 4. zmianę § 7 ust. 5 projektu uchwały przez objęcie ulgą dla nieruchomości o powierzchni biologicznie czynnej niższej niż wymagana także rozbudowy i nadbudowy, pod warunkiem że udział powierzchni biologicznie czynnej po realizacji robót będzie wyższy niż w stanie istniejącym; 5. sprostowanie wad redakcyjnych projektu uchwały wskazanych w załączonym uzasadnieniu. I. Przedmiot uwagi Działka nr 471 obr. 53 Podgórze objęta jest w projekcie planu terenem MN/U.2 (zabudowa jednorodzinna lub usługowa). Na działce znajduje się istniejący budynek mieszkalny. Wnoszę o zmiany wskazane w pkt 7.1 formularza (żądania 1–5), z przyczyn wskazanych poniżej. II. Ad 1 — nieprzekraczalna linia zabudowy § 7 ust. 2 projektu uchwały dopuszcza utrzymanie istniejących budynków położonych w całości lub w części poza linią zabudowy, jednak w pkt 1 wyłącza „dalszą rozbudowę obiektu poza tę linię”. Przy prostoliniowym przebiegu linii uniemożliwia to uzupełnienie uskoku elewacji w kierunku ulicy — a więc działanie porządkujące pierzeję i służące celowi planu z § 3 pkt 2. Poprowadzenie linii po rzeczywistym licu istniejącej zabudowy usuwa tę wewnętrzną sprzeczność i nie wywołuje skutków dla nieruchomości sąsiednich. Organ trzykrotnie zadeklarował w wykazie stanowiącym załącznik do zarządzenia nr 2930/2025 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 5 grudnia 2025 r. gotowość do analizy i korekty przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy (rozpatrzenie uwag nr 5, nr 10 oraz nr 35). Niniejsza uwaga wpisuje się w tę zapowiedź. III. Ad 2 — zastosowanie kategorii MWi W niniejszej edycji projektu planu wprowadzono nową kategorię przeznaczenia — tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej (MWi.1, MWi.2) — z zakazem lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i ze wskaźnikami odpowiadającymi zabudowie zastanej. Kategoria ta stanowi narzędzie przyjęte przez samego projektodawcę dla sytuacji, w której na terenie wskazanym w Studium pod zabudowę jednorodzinna znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa niemieszcząca się w parametrach jednorodzinnych. Przesłanki zastosowania tego narzędzia są na działce nr 471 spełnione. Zgodnie z wypisem z kartoteki budynków (załącznik) na działce znajduje się istniejący budynek mieszkalny (rodzaj wg KŚT 110), o 3 kondygnacjach nadziemnych i powierzchni zabudowy 207 m² (budynek główny; łączna powierzchnia zabudowy na działce — z dwoma budynkami towarzyszącymi — wynosi 261 m²). Skala tej zabudowy — trzy kondygnacje nadziemne i powierzchnia zabudowy przekraczająca połowę powierzchni działki — odpowiada zabudowie wielorodzinnej, nie zaś jednorodzinnej, i wielokrotnie przekracza parametry dopuszczane dla terenu MN/U.2. Objęcie tej nieruchomości terenem MN/U.2 oznacza, że istniejący budynek						pierwszego wyłożenia część dawnego Terenu KDD.12 włączono do Terenu MN/U.2, pozostawiając w Terenie MN/U.2 niezmienione wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. W aktualnej wersji projektu planu w obrębie całej działki nr 471 pozostają więc jednolite zasady zagospodarowania, co jest właściwe z punktu widzenia kształtowania ładu przestrzennego. Jednocześnie fragment ten jest położony w całości poza wyznaczonymi dla tego terenu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w związku z czym, niezależnie od przyjętych wskaźników i parametrów, w terenie tym nie może powstać nowa zabudowa kubaturowa, a jednocześnie jego fizyczne wymiary nie pozwalają na wyznaczenie niezależnego od MN/U.2 terenu przeznaczonego pod zabudowę. Zatem zmiana przeznaczenia oraz przyjętych wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu jedynie dla fragmentu objętego ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu jest bezzasadna i mogła by prowadzić do ograniczenia możliwości zagospodarowania pozostałej części Terenu MN/U.2. Niezależnie od powyższego wskazuje się, że wady redakcyjne projektu planu zostaną skorygowane.

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
				nie odpowiada żadnemu z dopuszczonych rodzajów zabudowy. Nie jest to wniosek o odstępstwo od ustaleń Studium, lecz o konsekwentne zastosowanie rozwiązania, które projektodawca w tej samej edycji planu przyjął dla analogicznych stanów faktycznych. Wniosek nie zmierza do dopuszczenia nowej zabudowy wielorodzinnej — nie kwestionuje się zakazu lokalizacji nowych budynków mieszkalnych z § 20 ust. 2 i akceptuje się go dla wnioskowanego terenu. IV. Ad 3 — wskaźniki i parametry Wskaźniki ustalone w § 20 dla terenów MWi.1 i MWi.2 (odpowiednio 23% i 29% udziału powierzchni zabudowy, 0,95 i 1,15 intensywności, 13 m / 14 m wysokości) mają wartości nieokrągłe, co wskazuje, że zostały odczytane ze stanu zastanego tych terenów. Konsekwentne zastosowanie tej samej metody do działki nr 471 — na podstawie danych z kartoteki budynków (powierzchnia zabudowy, liczba kondygnacji) oraz mapy do celów projektowych — prowadzi do wskaźników wskazanych w pkt 7.1: udział powierzchni zabudowy do 58% (stan istniejący ok. 55%), intensywność do 1,5 odpowiadająca zabudowie istniejącej, wysokość 13 m / 14 m tożsama z ustaloną dla MWi.1 i MWi.2, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 38%. V. Ad 4 — § 7 ust. 5 (rozbudowa i nadbudowa przy poprawie PBC) § 7 ust. 5 projektu uchwały obejmuje ulgą dla nieruchomości o powierzchni biologicznie czynnej niższej niż wymagana wyłącznie przebudowę i remont, z pominięciem rozbudowy i nadbudowy. Skutkiem jest trwały zakaz rozbudowy i nadbudowy takich nieruchomości — również wtedy, gdy planowane roboty poprawiają udział powierzchni biologicznie czynnej. Wnoszę o objęcie ulgą także rozbudowy i nadbudowy, pod warunkiem że udział powierzchni biologicznie czynnej po realizacji robót będzie wyższy niż w stanie istniejącym. Wnioskowana zmiana nie obniża standardu ustalonego w planie i nie dotyczy wyłącznie nieruchomości składającego — ma charakter systemowy i obejmuje wszystkie nieruchomości w obszarze planu znajdujące się w analogicznej sytuacji. Warunek poprawy udziału powierzchni biologicznie czynnej zapewnia, że dopuszczenie działła wyłącznie w kierunku poprawy. VI. Skutki nieuwzględnienia uwagi Rozbieżność pomiędzy ustaleniami projektu planu a stanem istniejącym ma charakter wielokrotności, nie zaś nieznacznego odchylenia (udział powierzchni zabudowy stanu istniejącego ok. 55% wobec 30% dopuszczonych w MN/U.2; wysokość odpowiadająca trzem kondygnacjom nadziemnym wobec 8 m). Uchwalenie planu w obecnym brzmieniu może skutkować niemożnością korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, co otwiera roszczenia przewidziane w art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Okoliczność tę wskazuje się jako element oceny skutków finansowych uchwalenia planu. VII. Uwagi porządkowe do tekstu projektu uchwały Niezależnie od powyższego wskazuje się na następujące wady redakcyjne, wymagające sprostowania przed uchwaleniem planu (numery jednostek redakcyjnych do sprawdzenia z aktualną edycją projektu): 1. § 1 ust. 1 stanowi o uchwaleniu planu obszaru „Stary Prokocim”, podczas gdy przedmiotem uchwały jest plan obszaru „Stary Prokocim – etap A”; 2. § 18 ust. 6 odsyła do obiektu, „o którym mowa ust. 4”, podczas gdy obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków (symbol e5) wskazany jest w § 18 ust. 5; 3. § 10 ust. 3 pkt 2 odsyła do § 22 ust. 5 pkt 2 lit. b, podczas gdy § 22 nie zawiera ustępu 5; przywołana jednostka znajduje się w § 23						

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
				ust. 5 pkt 2 lit. b; 4. § 5 ust. 1 pkt 7 posługuje się sformułowaniem „strefa hydrogenicznej” zamiast „strefa hydrogeniczna”; 5. § 7 ust. 3 zawiera oznaczenie „U,10” zamiast „U.10”. Mając powyższe na uwadze, wnoszę jak w treści uwagi.						
10	10	10.08.	[...]* pełnomocnik [...]*	Działka nr 455 obr. 53 Podgórze po zmianie projektu planu znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW.7), zgodnie z wnioskiem i uwagami właściciela nieruchomości. Przewidziane parametry zabudowy są jednak niższe niż określone wydaną 8 października 2025 r. przez Prezydenta Miasta Krakowa decyzją nr 456/6730.2/2025 o ustaleniu warunków zabudowy dla przedmiotowej działki. Wnioskuję o zmianę parametrów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – teren MW.7: - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%, - maksymalna wysokość zabudowy: 14 m, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%. Wg WZ jest dopuszczalna lokalizacja garażu podziemnego przed linią zabudowy, a w projekcie MPZP wpisano „nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków oraz ich nadziemnych lub podziemnych części;” – wnosi o wprowadzenie zmiany, zgodnie z którą możliwe będzie sytuowanie podziemnych części budynku poza linią zabudowy, ewentualnie usunięcie fragmentu o części podziemnej w definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy. WZ nie określa nadziemnej intensywności zabudowy, a projekt MPZP wskazuje zakres od 0,01 do 0,8. Zaproponowana maksymalna granica 0,8 to parametr zbyt niski dla zabudowy wielorodzinnej, faktycznie zbliżający tą zabudowę do jednorodzinnej. Wnosi o zmianę parametru do 1,2. WZ przewiduje następującą wysokość zabudowy: dla dachu dwu/wielospadowego: okap 6,5-10 m, kalenica 10-13 m, jednak nie wyżej niż poziom bezwzględny kalenicy budynku na dz. nr 456. W projekcie MPZP wysokość zabudowy mieszkalnej przewidziano na 12 m, a więc niżej. Wnosi o zmianę parametru do 13 m. Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nr 456/6730.2/2025 wydana została 8 października 2025 r., a więc korzysta z przymiotu nowości. Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa przeprowadził pełne i rzetelne postępowanie, które zakończono wydaniem decyzji przewidującej parametry zabudowy jak wskazano powyżej. Przeanalizowano i oceniono możliwości zabudowy działki nr 455 głównie w aspekcie ładu przestrzennego. Nie zachodzą zatem żadne obiektywne przesłanki, które nakazywałyby obniżenie parametrów określonych już rzeczoną decyzją WZ, a takie właśnie ograniczenia przewiduje aktualny projekt MPZP. Dlatego też, niniejsze wnioski są zasadne i konieczne.	455	53 Podgórze	MW.7		uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona Wyjaśnia się, że przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie nakładają obowiązku uwzględniania w planie miejscowym wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z dyspozycją Studium na 50%, gdyż w świetle art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu jest sporządzany zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy), a maksymalny udział powierzchni zabudowy w nawiązaniu do przyjętego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono na 30%. Zgodnie z założeniami planu zabudowa przy północnym fragmencie ul. Górników ma pozwolić na harmonijne połączenie zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Przyjęto zasadę obniżania wysokości oraz intensywności zabudowy, od najwyższej zabudowy w rejonie istniejącego osiedla do zabudowy jednorodzinnej przy ulicach: Bielskiego, Andrusikiewicza i Snycerskiej. Wysokość zabudowy oraz intensywność zabudowy w terenach MW.7 i MW.8, położonych po zachodniej stronie ul. Górników, ustalono na takim poziomie, aby zapewnić harmonijne połączenie istniejącej zabudowy wielorodzinnej z jednorodzinną zabudową po zachodniej stronie.
11	11	10.08.2026	[...]*, [...]*	Stwierdza jako bezpośredni sąsiad obszaru MN/U.13: 1. Główny sprzeciw jest do paragrafu numer 18.5, w którym jest zgoda w podpunkcie e) o maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków usługowych 11 m i podpunktu f) maksymalna wysokość obiektu budowlanego dla budynków mieszkalnych 9 m i dla budynków usługowych 13 m – stanowi problem dla	teren MN/U.13		MN/U.13		uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Pozostawia się przeznaczenie działek wzdłuż ul. Wielickiej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługową, zgodnie z dyspozycją Studium. Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania w terenie MN/U.13 oparto o dyspozycje Studium oraz analizę
12	12	10.08.2026	[...]*							
13	13	10.08.2026	[...]*							
14	14	10.08.2026	[...]*							

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
				mieszkańców domów al. Dygasińskiego 6 i 8, gdyż ewentualne powstanie budynku na tej działce spowoduje zaciemnienie mieszkań w naszych domach poprzez wysoką zabudowę oraz działek o które dbamy od 50 lat. 2. Podstawowym problemem obszaru MN/U.13 jest brak dojazdu i wyjazdu z tych działek, nie posiada chodnika, a dodatkowo wymieniona magistrała MPEC uniemożliwia próby wykonania dojazdu nad nią. Ewentualna dodatkowa przeprowadzona droga przez działki sąsiadów spowoduje zwiększenie hałasu (do dzisiaj nie udało się nam się uzyskać z Urzędu Miasta barier dźwiękoszczelnych), zwiększenie zanieczyszczenia spalinami (które dla domu położonego wzdłuż ulicy Wielickiej już dzisiaj stanowią ogromny problem) oraz zwiększony ruch samochodowy, co kłóci się ze strefą zamieszkania w naszym otoczeniu. 3. Po przebudowie i renowacji całej alei Dygasińskiego zmniejszyła się bardzo mocno ilość miejsc parkingowych, a przy założeniu powstania budynku usługowego gwałtownie zwiększy się zapotrzebowanie na miejsca parkingowe. Dodatkowym problemem jest, że jesteśmy jedną z ostatnich możliwości zaparkowania bez kosztów dodatkowych przed rozpoczęciem się stref parkingowych naszego miasta, co powoduje dodatkowy napływ samochodów zewnętrznych w celu dojazdu do pracy w Krakowie. 4. Obecnie obie działki są na tej samej wysokości. Ewentualna rozpoczęta budowa spowoduje podniesienie terenu sąsiadującej działki, co w konsekwencji może spowodować podtapianie naszych działek spływających wodą deszczową od „sąsiadów” jako terenie znajdującym się poniżej. Zdecydowanie są przeciwni proponowanym propozycjom Uchwały Rady Miasta Krakowa						sąsiedniej zabudowy. Jednocześnie wskazuje się, że przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym nie jest jednoznaczne ze stwierdzeniem możliwości jej zabudowy. Ewentualna zabudowa nieruchomości położonych w terenie MN/U.13 będzie możliwa na podstawie wydanego w oparciu o plan miejscowy pozwolenia na budowę przy jednoczesnym zapewnieniu zgodności z przepisami odrębnymi, w tym m.in. koniecznością zapewnienia dojazdu do drogi publicznej. Dodatkowo wyjaśnia się, że zapisy projektu planu, zgodne z miejską polityką parkingową, wymagają zapewnienia miejsc postojowych na terenie inwestycji, w ilości minimalnej zależnej od jej rodzaju. Ustalenia planu nakazują zagospodarowanie wód opadowych poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do kanalizacji lub cieku, rowu.
15	15	10.08.2026	[...]*	Stwierdza jako bezpośredni sąsiad obszaru MN/U.13: 1. Główny sprzeciw jest do paragrafu numer 18.5, w którym jest zgoda w podpunkcie e) o maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków usługowych 11 m i podpunktu f) maksymalna wysokość obiektu budowlanego dla budynków mieszkalnych 9 m i dla budynków usługowych 13 m – stanowi problem dla mieszkańców domów al. Dygasińskiego 6 i 8, gdyż ewentualne powstanie budynku na tej działce spowoduje zaciemnienie mieszkań w naszych domach poprzez wysoką zabudowę oraz działek o które dbam od 50 lat. 2. Podstawowym problemem obszaru MN/U.13 jest brak dojazdu i wyjazdu z tych działek, nie posiada chodnika, a dodatkowo wymieniona magistrała MPEC uniemożliwia próby wykonania dojazdu nad nią. Ewentualna dodatkowa przeprowadzona droga przez działki sąsiadów spowoduje zwiększenie hałasu (do dzisiaj nie udało się nam się uzyskać z Urzędu Miasta barier dźwiękoszczelnych), zwiększenie zanieczyszczenia spalinami (które dla domu położonego wzdłuż ulicy Wielickiej już dzisiaj stanowią ogromny problem) oraz zwiększony ruch samochodowy, co kłóci się ze strefą zamieszkania w naszym otoczeniu. 3. Po przebudowie i renowacji całej alei Dygasińskiego zmniejszyła się bardzo mocno ilość miejsc parkingowych, a przy założeniu powstania budynku usługowego gwałtownie zwiększy się zapotrzebowanie na miejsca parkingowe. Dodatkowym problemem jest, że jesteśmy jedną z ostatnich możliwości zaparkowania bez kosztów dodatkowych przed rozpoczęciem się stref parkingowych naszego miasta, co powoduje dodatkowy napływ samochodów zewnętrznych w	teren MN/U.13		MN/U.13		uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Pozostawia się przeznaczenie działek wzdłuż ul. Wielickiej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową, zgodnie z dyspozycją Studium. Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania w terenie MN/U.13 oparto o dyspozycje Studium oraz analizę sąsiedniej zabudowy. Jednocześnie wskazuje się, że przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym nie jest jednoznaczne ze stwierdzeniem możliwości jej zabudowy. Ewentualna zabudowa nieruchomości położonych w terenie MN/U.13 będzie możliwa na podstawie wydanego w oparciu o plan miejscowy pozwolenia na budowę przy jednoczesnym zapewnieniu zgodności z przepisami odrębnymi, w tym m.in. koniecznością zapewnienia dojazdu do drogi publicznej oraz niezbędnej infrastruktury technicznej. Dodatkowo wyjaśnia się, że zapisy projektu planu, zgodne z miejską polityką parkingową, wymagają zapewnienia miejsc postojowych na terenie inwestycji, w ilości minimalnej zależnej od jej rodzaju. Ustalenia planu nakazują zagospodarowanie wód opadowych poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do kanalizacji lub cieku, rowu.

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
				celu dojazdu do pracy w Krakowie. 4. Obecnie obie działki są na tej samej wysokości. Ewentualna rozpoczęta budowa spowoduje podniesienie terenu, co w konsekwencji może spowodować podtapianie naszych sąsiadujących działek znajdujących się poniżej. 5. Nadmieniam, że teren jest nieuzbrojony: - brak możliwości podłączenia sieci wodociągowo-kanalizacyjnej - brak prądu - brak dojazdu 6. Teren zalesiony. Przy tej inwestycji spowoduje to wycinkę (co przy deficycie drzew na tym obszarze) zwiększy hałas istniejący. Zdecydowanie są przeciwni proponowanym propozycjom Uchwały Rady Miasta Krakowa						
16	16	10.08.2026	[...]*	W projekcie planu Stary Prokocim etap A działki znajdują się na terenie MN/U.4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Działki te powinny jednak znajdować się na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW bowiem taki charakter terenu zaplanowano dla działek: nr 455 bezpośrednio sąsiednia od strony wschodniej – teren MW.7, nr 456 bezpośrednio sąsiednia od strony północnej – teren MWi.1, nr 438/2 sąsiednia od strony południowej – teren MW.8. Co ważne, działka po przeciwnej stronie ul. Jana Kantego Andrusikiewicza nr 442/2 także jest zabudowana budynkiem wielorodzinnym. Wnioskuję o ustanowienie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wnioskuję o: - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%, - maksymalna wysokość zabudowy: 14 m, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.	454/2, 454/3	53 Podgórze	MN/U.4	---	---	Pismo nie stanowi uwagi do projektu planu w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy, gdyż nie dotyczy części projektu planu podlegającej ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu i 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 z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 902); jawność wyłączył Tobiasz Strojek, Starszy Inspektor w Wydziale Planowania Przestrzennego UMK.

Wyjaśnienia uzupełniające:

- Ilekoć w treści 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 „Stary Prokocim – etap A”,
 - 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, 864 i 912), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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).
- 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 wyłożonego do publicznego wglądu.
- Zgodnie z art. 7 ustawy rozstrzygnięcie o nieuwzględnieniu uwag nie podlega zaskarżeniu do sądu administracyjnego.