

Projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 18 marca 2013 r. do 16 kwietnia 2013 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany planu, tj. do dnia 30 kwietnia 2013 r., wpłynęło 5 uwag. Prezydent Miasta Krakowa Zarządzeniem Nr 1376/2013 z dnia 20 maja 2013 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu zmiany planu. Niniejsze rozstrzygnięcie zgodne z art. 20 ust. 1 ustawy, zawiera listę uwag nieuwzględnionych. Rada Miasta Krakowa postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp. uwagi	NR	DATA złożenia uwagi	IMIE i NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adresy w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwag znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIE NIEMUCHOMOŚCI , której dotyczy uwaga (numery działek lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PLANU DLA NIEMUCHO MOŚCI, której dotyczy uwaga	ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		WYJAŚNIENIE
1.	1	15.04. 2013	[...]*	5 Działając w imieniu współwłaścicieli nieruchomości położonej w Krakowie, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 73, obręb 38 (Podgórze), dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze prowadzi księgę wieczystą o numerze KRIP/00052522/9, na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wobec trwającej procedury zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „III Kampus UJ - Wschód”, wnoszę o włączenie całej przedmiotowej nieruchomości w obszar „U” (tereny zabudowy usługowej) w miejsce częściowo planowanych na jej obszarze terenów „ZP”, „KDD” i „KDW”.	6 dz. nr 73 obr. 38 Podgórze	7 U.7, Up.1, KDD.8, KDD.4, KDW.5, ZP.2, ZP.4	8 Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi	9 Uwaga pozostaje nieuwzględniona przez Radę Miasta Krakowa	10 Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „III Kampus UJ - Wschód” została podjęta w związku częściową dezaktualizacją jego ustaleń, głównie w zakresie katalogu przeznaczeń dopuszczalnych, tworzących funkcjom podstawowym, udziału procentowego przeznaczeń i funkcji dopuszczalnych w poszczególnych terenach, parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy, wskaźników dotyczących polityki parkingowej.

Załącznik Nr IV do Uchwały Nr LXVIII/413/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 czerwca 2013 r.

Lp. NR uwagi	DATA złożenia uwagi	IMIE i NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adresy w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwag znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI , której dotyczy uwaga (numery działek lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU DLA NIERUCHO MOŚCI, której dotyczy uwaga	ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		WYJAŚNIENIE	
						PREZYDENT MIASTA KRAKOWA	RADA MIASTA KRAKOWA		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
			dla realizacji zaplanowanych celów, jak uczy doświadczenie, skoro pierwszoplanowe są inwestycje kubaturowe i, kolejno, inwestycje drogowe, może się okazać, że inwestycje w zieleni nigdy nie zostaną zrealizowane. W świetle treści art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym taki obrót spraw naraziłby natomiast Gminę na niepotrzebny - wobec niezrealizowania planu - obowiązek realizacji niewątpliwych roszczeń odszkodowawczych zgłoszonych przez właścicieli nieruchomości.					Nr LXXXIII/817/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 czerwca 2005r. poprzeczono sporządzenie „Planu Kierowniczego dla III Kampusu UJ wraz z Parkiem Technologicznym”. Dokument ten, w oparciu o analizy widokowe wskazał główne osie widokowe do zachowania, w tym jedną na kierunku Klasztor na Bielanych. Teren oznaczony symbolem KDW.5 w kierunku północno-zachodnim odzwierciedla oś widokową przebiegającą w Planie Kierowniczym.	
									W związku z powyższym ustalenia dotyczące szkieletu komunikacyjnego oraz podział terenów na tereny, które przewidziane są do zaanwestowania i tereny przeznaczone pod zieleni pozostają bez zmian.
									W projekcie zmiany planu Tereny zieleni o podstawowym przeznaczeniu pod zieleni urządzoną oznaczone symbolami ZP.2, ZP.4, sąsiadujące z Terenem Komunikacji KDW.5, stanowią rozwinięcie widokowe wyznaczonej osi w kierunku na Bielany.
									Tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD.4, KDD.8 stanowią niezbędne dopełnienie podstawowego układu komunikacyjnego obsługującego obszar Parku Technologicznego oraz III Kampusu UJ. Zakres oraz przebieg ww. drogi został uzgodniony przez Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie.
2	22.04.2013	Grupa Onet.pl SA	W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „III KAMPUS UL-WSCHOD” spółka Grupa Onet.pl S.A. pragnie zwrócić uwagę, że na „Rysunku – sieci, urządzeń i obiekty infrastruktury technicznej” brak jest zaznaczonej istniejącej kanalizacji teletechnicznej (wybudowana w sierpniu 2011 r.) biegnącej od budynku serwerowni Onet.pl położonego przy ul. Bobrzyńskiego 12E do ul. Podole. W załączeniu przesyłamy rysunek ze schematyczną trasą przebiegu kanalizacji teletechnicznej.	ul. Bobrzyńskiego do ul. Podole	Upl.1, Upl.3, KDD.4	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga pozostaje nieuwzględniona przez Radę Miasta Krakowa	W związku z przyjęcia Zadekacji Nr III w swej treści nie zawiera przebiegu kanalizacji teletechnicznej, gdyż sieci teletechniczne pozostają we władaniu wielu podmiotów a weryfikacja najwłaźniejszych przebiegów sieci jest trudna do przeprowadzenia przy jednoczesnym zachowaniu czytelności rysunku. Zadekacji Nr III do uchwały obejmującej „Rysunek - sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej” nie stanowi elementu uścielenia zmiany planu. Rysunek ten przedstawia podstawowe istniejące użbrojenie terenu, w tym przebieg tras infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń technicznych. Wyjaśnia się, że uścielenia projektu zmiany planu dają możliwość min.: „rozbudowy, przebudowy i remontu istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej” a także „lokalizowania nie wyznaczonych na Rysunku, stanowiącym Załącznik Nr III, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi uścieleniami planu”.	
3	26.04.2013	[...]*	W związku z Ogłoszeniem Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 8 marca 2013 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru III Kampus UJ przedstawiam poniżej	dz. nr 496 obr. 7 Podgórze	U.3	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił	Uwaga pozostaje nieuwzględniona przez Radę Miasta		

Lp. uwagi	NR uwagi	DATA złożenia uwagi	IMIE i NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adresy w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwag znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI (numery działek lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHO MOŚCI, której dotyczy uwaga	ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		WYJAŚNIENIE
							PREZYDENT MIASTA KRAKOWA	RADA MIASTA KRAKOWA	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				uwagi i wnioski dotyczące przedmiotowego planu w aspekcie nieruchomości nr 496 obręb 7 oznaczonej w projekcie MPZP jako U 3: 1. Usytuowanie możliwości sytuowania ogrodzeń nieruchomości. Nieruchomość aktualnie jest zamieszkała, nie stanowi więc przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów właściwych w sprawach planowania przestrzennego. Również po zabudowaniu nieruchomości przez właścicieli infrastrukturą prywatną (zgodnie z przeznaczeniem U 3) brak będzie przesłanek do uznania terenu jako przestrzeni publicznej. Brak ogrodzeń powoduje ponadto ryzyko incydentów o charakterze przestępczym.			wniesionej uwagi	Krakowa	Ad.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określający sposób zagospodarowania i warunki zabudowy ustala docelowy stan przyszłego zamieszkania przedmiotowego terenu. Ustalenia projektu zmiany planu wyznaczają dla przewidywanej części przedmiotowej działki Teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U.3. Teren ten sąsiaduje bezpośrednio z Terenem dróg publicznych oznaczonym symbolem KDL.1. Teren zabudowy usługowej o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty użyteczności publicznej z zakresu nauki i szkolnictwa wyższego oznaczonym symbolem Un.5 oraz Terenem zieleni o podstawowym przeznaczeniu pod zieleni urządzoną oznaczonym symbolem ZP.1. Wszystkie te tereny definiuje otwarty charakter kształtowania przestrzeni. Dodatkowo ze względu na sąsiedztwo obszaru Natura 2000 Dębnicko – Tyniecki obszar łąkowy należy zabezpieczyć możliwość swobodnej migracji zwierząt. W dokumencie „Prognozy oddziaływania na środowisko” zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „III Kampus UJ – Wschód” jednym ze wskazań możliwości likwidacji i minimalizacji zagrożeń środowiska zapisano: „zachowanie możliwości swobodnego poruszania się zwierząt wymaga zrezygnowania z ogrodzeń, które stawiane wzdłuż dróg dojazdowych stawiają zagrożenie oddziaływania możliwości ucieczki w przypadku zderzenia z samochodem”.
				2. Zmniejszenie minimalnego wskaźnika terenu biologicznie czynnego w zabudowie na terenie U 3 z 30% do 10%. Na tak niewielkim terenie utrzymywanie wskaźnika na zaplanowanym poziomie poważnie zmniejszy możliwości inwestowania. Z terenem U 3 sąsiadują od strony zachodniej i północnej tereny zieleni oraz las, do rejonu tego sięgają tereny „natura 2000”, nie ma więc potrzeby kumulowania terenu zieleni tym bardziej, że działanie takie nie jest zgodne z ekonomicznym aspektem możliwości inwestowania przez właścicieli.					Ad.2. Przeważająca część obszaru sporządzanej zmiany planu, w tym działka nr 496 obr. 7 Podgórze, znajduje się w Studium w strefie ochrony i kształtowania krajobrazu, dla której jednym z kluczowych zadań jest kształtowanie nowej zabudowy w oparciu o harmonijne połączenie z otaczającym krajobrazem. Ponadto przedmiotowa nieruchomość znajduje się w bliskim sąsiedztwie strefy kształtowania systemu przyrodniczego, dla którego Studium wyznacza wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 70%. Przyjęty w projekcie zmiany planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla ww. nieruchomości uzyskał pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie.
				3. Uelastycznienie wskaźnika intensywności zabudowy na terenie U 3 poprzez zwiększenie rozpiętości przedziału (0,1 do 5,0). Utrzymanie wskaźnika w dolnej jego granicy (0,5) spowoduje spore trudności w rozpoczęciu inwestowania.					Ad.3. Przyjęte w projekcie zmiany planu miejscowego wskaźniki odzwierciedlają obecnie obowiązujące ustalenia planu miejscowego w zakresie ich maksymalnych wielkości. Obecnie obowiązujące wskaźniki powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji na tym obszarze zostały zapisane w postaci wymaganej usadą intensywności zabudowy z uwzględnieniem zmiany wysokości zabudowy wynikającej z definicji tego parametru. Przyjęty w projekcie zmiany planu wskaźnik intensywności zabudowy pozwala w pełni wykorzystać pozostałe parametry zabudowy przedmiotowej działki, tj. maksymalną wysokość zabudowy, przy jednoczesnym uwzględnieniu minimalnej powierzchni

Lp. uwagi	NR	DATA złożenia uwagi	IMIE i NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adresy w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwag znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, której dotyczy uwaga (numery działek lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU DLA NIERUCHOMOŚCI, której dotyczy uwaga	ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		WYJAŚNIENIE
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
5.	5	30.04.2013	Buna Inwestor 6 Spółka z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna	Wobec faktu, że Spółka Buna Inwestor 6 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą w Krakowie w dniu 27.03.2013r. nabyła prawo własności nieruchomości o pow. ok. 1,8 ha położonej w terenie, który objęty jest obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania „III KAMPUS UJ-WSCHOD”, zmieniając zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem zmian, zwanym dalej „Projektem”, w którym nieruchomości nabyta przez Spółkę położona jest w obszarze oznaczonym symbolem „Upl.2”, zgodnie z art. 18 ust 1 i 2 i w związku z art. 17 pkt. 11) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012.647 j.t. z późn. zm.) zgłaszamy uwagi jak poniżej: 1. Wnosimy o obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy dla terenu Upl.2, wyznaczonego w projekcie planu w przedziale: 0,5-4,0 [tj. zmiana § 28.4.3), litera c) Projektu] do wysokości 2,0, a maksymalnie do wysokości 2,5, tj w przedziale: 0,5-2,0 lub 2,5. 2. Wnosimy o obniżenie wymaganej minimalnej ilości miejsc postojowych dla budynków biurowych [tj. zmiana § 14.3.1), litera s) Projektu] z obecnie zaproponowanych w projekcie 30 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej, do 25 miejsc na 1000 m2 powierzchni użytkowej budynku i z wyłączeniem powierzchni użytkowej podziemnej kondygnacji garażowej budynku (o ile jest projektowana) z powierzchni użytkowej budynku będącej podstawą wyliczenia liczby tych miejsc, tj. o ograniczenie minimalnej ilości miejsc postojowych do 1 miejsca postojowego na 40 m2 pow. użytkowej biur bez wliczania do powierzchni użytkowej budynków biur powierzchni użytkowej kondygnacji garażowej takich budynków. 3. Wnosimy, aby przeznaczenie uzupełniające, określone w Projekcie jako „inne funkcje usługowe” mogło być realizowane również w budynkach wznoszących, a nie tylko jako „wybudowane w budynkach” – jak jest w Projekcie obecnie, [tj. zmiana § 28.4.1), Projektu] wraz z zachowaniem ograniczenia zainwestowania takim przeznaczeniem uzupełniającym			Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga pozostaje nieuwzględniona przez Radę Miasta Krakowa	techniczny” a także „lokalizowania nie wyznaczonych na Rysunku, stanowiącym Załącznik Nr III, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi uśrednieniami planu”. Projekt planu nie wskazuje projektowanej lokalizacji infrastruktury. Zgodnie z ustawą projekt planu miejscowego ustala zasady przebudowy i budowy infrastruktury technicznej bez wyznaczania konkretnego przebiegu tej infrastruktury. Przebieg i lokalizacja infrastruktury jest obligatoryjnym elementem projektu zagospodarowania terenu opracowywanym na etapie pozwolenia na budowę. W związku z powyższym nie ma potrzeby uaktualniania tego załącznika w tym zakresie.
				Upl.2		Upl.1-Upl.4			Ad.1 Przyjęte w projekcie zmiany planu miejscowego wskaźniki odzwierciedlają obecnie obowiązujące ustalenia planu miejscowego w zakresie ich maksymalnych wielkości. Obecnie obowiązujące wskaźniki powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji na tym obszarze zostały zapisane w postaci wymaganej ustawą intensywności zabudowy z uwzględnieniem zmiany wysokości zabudowy wynikającej z definicji tego parametru. Wyjaśniam się, że określone w projekcie zmiany wskaźnika intensywności zabudowy należy stosować w określonym przedziale, a w związku z tym właściciel nieruchomości nie ma nakazu stosowania jej górnej wartości. Ad.2 Wskaźniki miejsc parkingowych określone w projekcie zmiany planu zostały przyjęte w oparciu o wskaźniki określone w Uchwale Nr LIII/723/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 sierpnia 2012 r. w sprawie przyjęcia programu parkingowego dla Miasta Krakowa. Zgodnie z tą uchwałą przedmiotowy obszar sporządzanej zmiany planu znajduje się poza granicami strefy funkcjonalnego, czyli obszaru poza ograniczeniami, stąd także wielkości wskaźników liczby miejsc postojowych. Przyjęty w uchwale wskaźnik miejsc parkingowych uwzględnia również miejsca parkingowe dla pracowników jak również dla odwiedzających. Ad.3 Wyjaśniam się, że zarówno obecnie obowiązujące podstawowe przeznaczenie Terenów Parku Technologicznego (PT.1 i PT.2) jak i projektowane (Upl.1 – Upl.4) wynika z lokalizacji na tym obszarze KPT Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Wyznaczenie na tym obszarze

Lp. uwagi	NR	DATA złożenia uwagi	IMIE i NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adresy w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwag znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI , której dotyczy uwaga (numery działek lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHO MOŚCI, której dotyczy uwaga	ROZSTRZYGNIĘCIE		WYJAŚNIENIE
							W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI	RADA MIASTA KRAKOWA	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				maksymalnie do 30% powierzchni terenu inwestycji, a nie tylko powierzchni całkowitej budynku - jak jest w Projekcie obecnie.					ww. Terenów zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę usługową parku technologicznego jest również zgodne z ustaleniami Studium, w którym zapisano rodzaje działań Miasta, które mają być ukierunkowane na tworzenie warunków dla rozwoju ośrodków nowoczesnych technologii. A w związku z tym, zgodnie z zapisami Studium na terenie Krakowskiego Parku Technologicznego powinny być lokalizowane przede wszystkim firmy i ośrodki badawcze zajmujące się: rozwijaniem i transferem nowych technologii, wdrażaniem nowych technologii do produkcji, produkcją opartą na technologiach proekologicznych i high-tech (w tym biotechnologie, systemy informatyczne itp.), projektowaniem i wytworzeniem związanych z szeroko pojętą ochroną środowiska (w tym niekonwencjonalnymi źródłami energii). Stąd inne dopuszczone w projekcie planu w przedmiotowych terenach usługi mogą stanowić tylko funkcje uzupełniające i wbudowane w budynki. Inne, wszelkiego rodzaju usługi jako budynki wolnostojące mogą być lokalizowane na wyznaczonych do tego celu Terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolami U.1 - U.9. Ad.4 W projektowanej zmianie planu maksymalna bezwzględna wysokość zabudowy została zwiększona w stosunku do wartości zapisanych w obowiązującym planie miejscowym o 4m. Wynikało to m. in. z uwzględnionych przez Prezydenta Miasta Krakowa wniosków złożonych do planu, jak również ze zdefiniowania wysokości zabudowy, która w tym projekcie zmiany planu określona jest jako rzędna wyrażona w metrach nad poziom morza. Wysokość ta określona jest dla obiektów budowlanych w rozumieniu prawa budowlanego, a więc budynku wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi. Ponieważ obszar sporządzanej zmiany planu stanowi wraz z jego otoczeniem ceny krajobrazowo fragment przestrzeni miejskiej, a przeważająca część obszaru sporządzanej zmiany planu znajduje się w Studium w strefie ochrony i kształtowania krajobrazu, dla której jednym z kluczowych zadań jest kształtowanie nowej zabudowy w oparciu o harmonijne połączenie z otaczającym krajobrazem dalsze zwiększanie wysokości zabudowy jest nieuzasadnione. Ad.5 Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązковую stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy. Opłata ta nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości i taka też została ustalona w projekcie zmiany planu. Prezydent jako sporządzający projekt planu a następnie Rada Miasta Krakowa dbając o potrzeby użytkowników obszaru objętego ustaleniami planu przyjmują odpowiednią opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na potrzeby realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
				4. Wnosimy o to, aby w Projekcie obok wprowadzanych w tym zakresie zmian zachować przyjętą w obecnie obowiązującym planie (zgodnie z brzmieniem § 12 pkt 6 tego planu) możliwość sytnowania elementów urządzeń technicznych na dachach budynków maksymalnie do 2,0 m (dwa metry) ponad ustalone w Projekcie maksymalne wysokości zabudowy (w szczególności do 2 m ponad maksymalną bezwzględną wysokość zabudowy określona dla przeznaczenia Upt.2). Powyższe może zostać zrealizowane albo przez ogólne dopuszczenie wnioskowanej zmiany w całym Projekcie tj. dopuszczenie montażu takich urządzeń do wysokości 2 m ponad wysokości maksymalne zabudowy wskazane w Projekcie, albo przez zmiany definicji np. maksymalnej bezwzględnej wysokości zabudowy, [tj. zmiany § 4a.1.1(6) Projektu] w ten sposób, żeby wszelkie urządzenia mogły być sytnowane do 2 metrów ponad oznaczone w Projekcie maksymalne jej wysokości.					
				5. Ponadto – alternatywnie - gdyby okazało się, że przyjęcie uwagi opisanej w pkt 1 powyżej w zakresie obniżenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, w opinii Prezydenta Miasta Krakowa nie jest zasadne, wnoszę o obniżenie stawki procentowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu (tj. tzw. renty planistycznej) określonej w Projekcie zgodnie z ustawą w maksymalnej wartości 30%, do 10% lub maksymalnie do 15%. Uzasadnienie Uzasadniając powyższe proszę o rozważenie następujących argumentów: - głównym powodem wnioskowania przez Spółkę o obniżenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy jest fakt, że nadmierny, w opinii Spółki					

Lp. uwagi	NR uwagi	DATA złożenia uwagi	IMIE i NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adresy w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwag znajdujące się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI i, której dotyczy uwaga (numery działek lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU DLA NIERUCHO MOŚCI, której dotyczy uwaga	ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		WYJAŚNIENIE
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				nierrealnie wysoki, wskaźnik maksymalny nie służy racjonalnemu zagospodarowaniu nieruchomości, a służyć może jedynie podnoszeniu jej wartości w celu uzyskania maksymalnych opłat z tytułu tzw „renty planistycznej”. - pomimo zaprezentowanej przez Referującą Projekt z ramienia Biura Planowania Przyszłego w trakcie publicznej dyskusji nad Projektem w dniu 11.04.2013r. opinii, że towarzysząca projektowi zmiany planu Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, sporządzona zgodnie z wymogami ustawy u.p.z.p., wykazuje, że nie są planowane dochody z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, który może być skutkiem wprowadzenia zmian planu, to trzeba mieć na uwadze fakt, że Gmina, będzie zapewne zgodne z tą ustawą weryfikować, czy nastąpiło podwyższenie wartości nieruchomości jako skutek wprowadzenia zmiany planu, a w związku z tym może pojawić się konieczność zapłaty stosownej opłaty, przy czym jedyną intencją Spółki jest, aby wysokość opłaty z tego tytułu liczona była od faktycznego, a nie czysto teoretycznego wzrostu wartości nieruchomości i aby była uzasadniona realnymi wskaźnikami zainwestowania oraz, żeby nie mogła być ona wyliczana od wartości, które są nieosiągalne. - doświadczenie biznesowe spółek z grupy Buna wskazuje, że osiągnięcie współczynnika intensywności zabudowy rzędu 2,0 - 2,5 dla budynków niższych niż wysokie i przy minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wyznaczonej na 30% terenu inwestycji, nie jest realne, co potwierdza zrealizowana przy ul. Czerwone Maki inwestycja: kompleks biurowy Green Office, gdzie realnie uzyskany współczynnik intensywności zabudowy wyniósł 1,1. Ponadto tak wysoka jak w Projekcie minimalna liczba miejsc parkingowych dodatkowo ogranicza uzyskanie wysokiego współczynnika intensywności zabudowy; - w zakresie minimalnej liczby miejsc parkingowych, która zgodnie z uchwałą kierunkową Rady Miasta została określona na 30 miejsc na każde 1000 m² pow. użytkowej budynku biurowego, to (nawet pomijając fakt, że zapotrzebowanie na miejsca postojowe jak wynika z doświadczeń biznesowych Spółki nie jest tak wysokie) należy je obniżyć przede wszystkim ze względu na fakt, że w Projekcie nie ma wprost wyłączenia z „powierzchni użytkowej budynku”, dla którego tę minimalną ilość miejsc postojowych należy wyliczyć - powierzchnię użytkowej kondygnacji garażu podziemnego, która z definicji stanowi część „powierzchni użytkowej budynku”. Chodzi o to, aby uniknąć sytuacji, w której liczba miejsc parkingowych będzie musiała wzrastać ze względu na to, że część z nich znajduje się w kondygnacji podziemnej – garażowej - budynku. Elementarna symulacja wskazuje, że dla powierzchni użytkowej kondygnacji garażowej budynku biurowego wynoszącej np. 3.300 m² koniecznych jest co najmniej kolejnych „dodatkowych” 100 miejsc postojowych. Powyższe prowadzi do sytuacji wzrostu liczby miejsc parkingowych i ponad potrzebę, i w sposób niezbyt logicznie zasadny; - co do przeznaczenia uzupełniającego powyższa uwaga ma na celu zachowanie - obok zapisów zmian istniejących w Projekcie - również obecnej regulacji obowiązującego planu, gdzie np. w terenie oznaczonym PT/UX i istniała możliwość budowania samodzielnych budynków np. niewielkich hoteli i sklepów jako wolnostojących, co istotnie ułatwi rozwiązywanie kwestii własności i da szersze możliwości zainwestowania, nie burząc logiki Projektu; - w kwestii wysokości zabudowy bardzo wysoko cenimy przyrządy w Projekcie kierunek zmian, a wnioskowane dopuszczenie zainstalowania urządzeń na dachach budynków do wysokości nie wyższej niż 2 metry, ewentualnie z odpowiednim wycofaniem ich włąb od lica budynku, z pewnością nie zaburzy rozwiązań urbanistycznych, a pozwoli na realne wykorzystanie zmienionych w Projekcie wysokości maksymalnych również na tych terenach, gdzie wysokość			PREZYDENT MIASTA KRAKOWA	RADA MIASTA KRAKOWA	Wyjaśnia się, że jest to jednorazowa opłata, którą pobiera prezydent miasta, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrasta, a właściciel lub użytkownik wieczysty zdywła tę nieruchomość. Jest to opłata określana w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości. Opłata obowiązuje w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. Dodaje się, że w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „III Kampus UJ – Wschód” wysokość tej stawki wynosi 30%. W związku z powyższym brak jest podstaw do jej zmiany.

Lp. nr uwagi	DATA złożenia uwagi	IMIE i NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adresy w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwag znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI , której dotyczy uwaga (numery działek lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU DLA NIERUCHO MOŚCI, której dotyczy uwaga	ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		WYJAŚNIENIE	
						PREZYDENT MIASTA KRAKOWA	RADA MIASTA KRAKOWA		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
			bezwzględna terenu (poziom gruntu) jest najwyższa, więc tam gdzie wskaźnik maksymalnej wysokości względnej, określony dla Upl.2 na 27,5 m. nie może być w wykorzystany, gdyż dla terenów wyżej położonych podwyższenie wysokości maksymalnej zabudowy o 4m, wobec dotychczasowej maksymalnej wysokości budynku, oznacza realnie podniesienie wysokości budynku o nie więcej niż 2 m. ponieważ w wysokości zabudowy wliczono wysokość urządzeń infrastruktury technicznej na dachach budynków (np. centrale wentylacyjne). Powyższe nie pozwala na zbudowanie kolejnej (piątej) kondygnacji budynku biurowego na stanowiącym własność Spółki terenie, więc nie wpływa na podwyższenie możliwości zainwestowania w taki sposób, w jaki będzie to możliwe na terenie oznaczonym w Projekcie Upl.2, a położonych niżej. Prosimy o przyjęcie powyższych uwag i pozytywne ich rozpatrzenie zwąwszy, że nie naruszają one przyjętej przez władze Miasta i akceptowanej przez nas, ze wskazanymi wyżej wyjątkami, logiki zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „III KAMPUS UL. WSCHÓD”.						
6	29.04. 2013	Rada Dzielnicy VIII	Uchwałą Nr XXXIX/543/2013 Rada Dzielnicy VIII z dnia 17.04.2013 r. opiniuje pozytywnie projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „III Kampus Ul – Wschód”.				-	-	Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy, pismo nie stanowi uwagi do projektu zmian planu.

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

Wyjaśnienia uzupełniające:

- I. Należy w treści niniejszego załącznika jest mowa o:
 - Studium - należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, obowiązującego w dniu sporządzania planu,
 - planie - należy przez to rozumieć sporządzaną zmię miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „III Kampus Ul – Wschód”
 - ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.).