

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „NA KOZŁÓWCE”**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Na Kozłówce” podlegał konsultacjom społecznym w okresie od 30.01.2026 r. do 26.02.2026 r.

Termin zgłaszania uwag dotyczących projektu planu określony w ogłoszeniu w tej sprawie upłynął z dniem 26.02.2026 r.

Prezydent Miasta Krakowa Zarządzeniem nr 716/2026 z dnia 08.04.2026 r. w sprawie wykazu uwag zgłoszonych w ramach konsultacji społecznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Na Kozłówce” oraz wykazu pism niestanowiących uwagi - rozpatrzył uwagi i nie uwzględnił uwag dotyczących projektu planu zawartych w poniższym wykazie (Lp. 1 - Lp. 12).

Niniejsze rozstrzygnięcie, zgodnie z przepisami art. 8k ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, zawiera listę wszystkich uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Krakowa w toku procedury planistycznej.

W zakresie uwag objętych tym załącznikiem, Rada Miasta Krakowa postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp	UWAGA NR	IMIĘ i NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ zgłaszających uwagę	TREŚĆ UWAGI	DOTYCZY DZIAŁEK	USTALENIA PROJEKTU PLANU	ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG		UZASADNIENIE STANOWISKA RADY MIASTA KRAKOWA
						PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA	RADY MIASTA KRAKOWA	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	1	[...]*	(...) V. Wniosek Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu z 3U na: MW-U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług lub U z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej powyżej parteru ewentualnie dopuszczenie funkcji mieszkaniowej jako przeznaczenia uzupełniającego. Wnioskowane parametry a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 50%, – dla zabudowy usługowej – 30%, (...) c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 3,0 – dla zabudowy usługowej – 3,0, d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 40%, – dla zabudowy usługowej – 50%, e) maksymalną wysokość zabudowy: – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 25 m, a dla garaży, budynków gospodarczych, terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, wiat i altan – 5 m, – dla zabudowy usługowej – 25 m, f) maksymalną wysokość obiektu budowlanego: – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 27 m, a dla garaży, budynków gospodarczych, terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, wiat i altan – 5,5 m, – dla zabudowy usługowej – 27 m; VI. Podsumowanie Proponowana zmiana: <ul style="list-style-type: none"> <li>• zachowuje ciągłość polityki przestrzennej (M2U → Studium → MPZP),</li> <li>• nie kreuje rozszczeń odszkodowawczych</li> <li>• wykorzystuje potencjał działki narożnej,</li> <li>• zapewnia spójność urbanistyczną obszaru,</li> <li>• sprzyja racjonalnemu wykorzystaniu przestrzeni miejskiej.</li> </ul> Proponowane rozwiązanie stanowi kompromis pomiędzy interesem publicznym a racjonalnym wykorzystaniem nieruchomości w strukturze miasta. Dodatkowo	120/9, 122, 124/3, 125/8 obr. 50 Podgórze	3U	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi w pkt V, V.c., V.e. i V.f. oraz w części w pkt V.a. i V.d.		

			pozwała zachować równowagę pomiędzy interesem publicznym a ochroną wartości i funkcjonalności nieruchomości w długim horyzoncie planistycznym.					
2.	2	[...]* pełnomocnik: [...]*	<p>Jako pełnomocnik właściciela działki o nr identyfikacyjnym 126104_9.0050.335 zwracam się w związku z etapem konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Na Kozłowie" o:</p> <p>1. usunięcie w części graficznej planu obowiązującej linii zabudowy oraz obszaru strefy zieleni z obszaru 4U, lub</p> <p>2. wprowadzenie w części tekstowej planu wykluczenia z zakazu lokalizacji miejsc parkingowych (postojowych) w tzw. strefach zieleni dla obszaru 4U zdefiniowanego w części graficznej planu.</p> <p>Argumentację wniosku przedstawiam w dalszej części formularza w sekcji dotyczącej działki ewidencyjnej. Swój wniosek argumentuję w następujący sposób: Na działce o nr 335 znajduje się obecnie dwulokalowy budynek mieszkalno-usługowy (1 lokal mieszkalny, 1 lokal usługowy) oraz budynek garażu. W części graficznej projektu planu przez środek działki przebiega granica obszarów o różnym przeznaczeniu:</p> <p>4U i 1KDR-KKS, a w ramach obszaru 4U została wprowadzona linia obowiązującej zabudowy oraz obszar strefy zieleni. Wprowadzona linia obowiązującej zabudowy nie ma odzwierciedlenia w środowisku zbudowanym i nie jest wprowadzona w celu dokonania uzupełnień np. w istniejącej zabudowie kształtującej pierzeję ulicy, kończąc/urywając się na kolejnej działce sąsiadującej od zachodu, natomiast w sposób istotny uniemożliwia rozbudowę istniejących budynków, poza zdefiniowaną w części tekstowej możliwość dostawienia szachtu windowego oraz zewnętrznej klatki schodowej (prawdopodobnie wprowadzoną dla budynków wielorodzinnych). Ewentualna możliwość rozbudowy budynku na działce 335 mogłaby usystematyzować kompozycję wnętrza urbanistycznego na tym odcinku ulicy Wielickiej stanowiąc nawiązanie w wyrazie (horyzontalnego pawilonu), nie w skali, dla budynku zlokalizowanego w sąsiedztwie przy ul. Wielickiej 193.</p> <p>W zapisach projektu planu wprowadzono jednak możliwość przebudowy oraz nadbudowy istniejących budynków znajdujących się poza linią obowiązującej zabudowy, wskazano jednak na konieczność zagwarantowania wymaganej ilości miejsc postojowych w przypadku zmiany ilości lokali w nadbudowywanym budynku. Pomiędzy granicą obszaru 4U a obowiązującą linią zabudowy wprowadzono strefę zieleni, która obejmuje praktycznie całą część działki 335, która nie znalazła się w obszarze 1KDR-KKS, na którym nie dopuszczono lokalizacji miejsc postojowych. Oznacza to, że uchwalenie projektu planu w tym kształcie spowoduje istotne ograniczenie potencjału inwestycyjnego dla właściciela działki ze względu na brak możliwości lokalizacji jakichkolwiek miejsc postojowych w obrębie własnej działki i tym samym zablokuje możliwość uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, co z punktu widzenia obecnego stanu budynków (kwalifikowane do remontu) i chęci poprawy wizerunku tak mocno wyeksponowanego w pierzei ulicy Wielickiej budynku dwulokalowego jest działaniem szkodliwym nie tylko dla Inwestora ale także dla dobra ogólnego użytkowników przestrzeni publicznej. W związku z powyższym zwracam się o wprowadzenie zmian w projekcie planu w zakresie wskazanym powyżej z naciskiem, że optymalnym byłoby umożliwienie Inwestorowi wykonanie działań budowlanych w ramach obszaru 4U bez wprowadzania na tym obszarze ograniczeń wynikających z lokalizacji linii obowiązującej zabudowy oraz obszaru strefy zieleni.</p>	335 obr. 50 Podgórze	<b>4U</b> <b>1KDR-KKS</b>	<b>Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi w pkt 2 oraz w części pkt 1</b>		
3.	3	[...]*	<p>Niniejszym wnoszę o dokonanie korekty projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Na Kozłowie”, znajdującego się obecnie na etapie konsultacji społecznych. Zgodnie z treścią projektu uchwały obszar oznaczony symbolem 25ZP został określony w następujący sposób: "§ 33. 1. Wyznacza się Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami:(...) 25ZP(...) 2. Określa się klasę przeznaczenia uzupełniającego: teren usług sportu i rekreacji. 3. Klasę przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2, można realizować jedynie jako terenowe obiekty i urządzenia, takie jak niezadaszone boiska do gier i siłownia na świeżym powietrzu. 4. W zakresie zagospodarowania terenów ustala się: (...) 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%, a w terenach: 1ZP, 25ZP, 27ZP – 90%;"</p>	150, 40/5, 40/10, 40/7, 40/8 obr. 59 Podgórze	<b>25ZP</b> <b>7MW</b> <b>3KDL</b>	<b>Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi</b>		

			Tak określone przeznaczenie terenu 25ZP nie odpowiada jego rzeczywistemu sposobowi zagospodarowania oraz funkcji, jaką pełni on obecnie. Obszar 25ZP pokrywa się z nieruchomością stanowiącą własność członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Facimiech 13, której jestem członkiem. Na przedmiotowym terenie znajduje się parking przeznaczony dla mieszkańców budynku oraz – od strony południowej – rabata z krzewami ozdobnymi. Wprowadzenie dla tego terenu przeznaczenia jako „teren zieleni urządzonej”, w szczególności przy jednoczesnym ustaleniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90%, pozostaje w sprzeczności z jego faktycznym zagospodarowaniem. Zdecydowana większość powierzchni jest obecnie utwardzona (kostka betonowa) i pełni funkcję obsługi zabudowy mieszkaniowej. W związku z powyższym wnoszę o zmianę klasyfikacji obszaru oznaczonego symbolem 25ZP poprzez przypisanie go do kategorii 7MW (z której obszarem sąsiaduje), co będzie zgodne z rzeczywistą funkcją tego terenu jako obszaru towarzyszącego zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Z góry dziękuję za pozytywne rozpatrzenie niniejszego wniosku.				
4.	4	[...]*	<p>1. Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu z 3U na:  MW-U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług lub U z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej powyżej parteru ewentualnie dopuszczenie funkcji mieszkaniowej jako przeznaczenia uzupełniającego.</p> <p>Wnioskowane parametry</p> <p>a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:  – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 50%,  – dla zabudowy usługowej – 30%,  (...)</p> <p>c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy:  – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 3,0  – dla zabudowy usługowej – 3,0,</p> <p>d) maksymalny udział powierzchni zabudowy:  – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 40%,  – dla zabudowy usługowej – 50%,</p> <p>e) maksymalną wysokość zabudowy:  – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 25 m, a dla garaży, budynków gospodarczych, terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, wiat i altan – 5 m,  – dla zabudowy usługowej – 25 m,</p> <p>f) maksymalną wysokość obiektu budowlanego:  – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 27 m, a dla garaży, budynków gospodarczych, terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, wiat i altan – 5,5 m,  – dla zabudowy usługowej – 27 m;</p> <p>Proponowana zmiana:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zachowuje ciągłość polityki przestrzennej (M2U z 1994r → Studium → MPZP),</li> <li>• nie kreuje roszczeń odszkodowawczych,</li> <li>• wykorzystuje potencjał działki narożnej,</li> <li>• zapewnia spójność urbanistyczną obszaru,</li> <li>• sprzyja racjonalnemu wykorzystaniu przestrzeni miejskiej.</li> </ul> <p>Proponowane rozwiązanie stanowi kompromis pomiędzy interesem publicznym a racjonalnym wykorzystaniem nieruchomości w strukturze miasta. Dodatkowo pozwala zachować równowagę pomiędzy interesem publicznym a ochroną wartości i funkcjonalności nieruchomości w długim horyzoncie planistycznym.</p>	1288/1 obr. 53 Podgórze 120/8 obr. 50 Podgórze	3U	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi w pkt 1, l.c., l.e. i l.f. oraz w części w pkt 1.a. i 1.d.	
5.	5	[...]*	<p>Wnoszę o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w taki sposób, aby umożliwić realizację zabudowy na działce nr 255/1.</p> <p>Szanowni Państwo, Wnoszę o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w taki sposób, aby umożliwić realizację zabudowy na działce nr 255/1, ewentualnie o wyłączenie przedmiotowej działki z ograniczenia wynikającego z nieprzekraczalnej linii zabudowy. Uzasadnienie: Moja działka jest niewielka i w całości znajduje się w obszarze objętym nieprzekraczalną linią zabudowy. W obecnym kształcie projekt planu uniemożliwia jakiegokolwiek zagospodarowanie nieruchomości – nawet realizację niewielkiego garażu lub budynku gospodarczego. W praktyce oznacza to całkowite pozbawienie mnie możliwości korzystania z prawa własności i ponowne po kilkudziesięciu latach wywłaszczenie, ponieważ obecne</p>	255/1 obr. 50 Podgórze	2KDL	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi	

			rozwiązania planistyczne ponownie prowadzą do faktycznego wyłączenia możliwości jej użytkowania. Wnoszę o uwzględnienie specyfiki tej niewielkiej działki przy opracowywaniu planu miejscowego, tak aby zapewnić realną możliwość jej zagospodarowania. Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku.					
6.	6	[...]*	Wnoszę o zmianę przebiegu linii zabudowy od strony ulicy Polonijnej (droga 2KDL). Nieprzekraczalna linia zabudowy przebiegająca przez działki 256/6, 257/2 (na planie w rejonie 4MW) powinna zostać maksymalnie przybliżona do ulicy Polonijnej co pozwoli na racjonalne wykorzystanie terenu bez naruszania ogólnych założeń planu. Obecny układ pozostawia jedynie wąski klin terenu, niewystarczający do realizacji jakiegokolwiek zabudowy, co w znacznym stopniu ogranicza możliwości zagospodarowania nieruchomości i praktycznie uniemożliwia korzystanie z działek. Wnoszę również o takie samo dopasowanie linii zabudowy na sąsiednich dwóch działkach na ul. Polonijnej co zapewni spójność urbanistyczną z ul. Facimiech gdzie odległość linii zabudowy od drogi jest mniejsza. Uzasadnienie: Obecna linia zabudowy prowadzi do defacto wywłaszczenia właścicieli, uniemożliwiając wykorzystanie działek, co jest niezgodne z zasadami racjonalnej gospodarki przestrzennej i generuje straty dla właścicieli, w tym utratę wartości nieruchomości i brak możliwości realizacji praw własności. Przesunięcie linii nie wpłynie negatywnie na otoczenie, ponieważ na sąsiedniej ulicy Facimiech linia zabudowy jest bliższa drogi, co zapewnia spójność urbanistyczną i równe traktowanie właścicieli z obu sąsiadujących ulic oraz harmonijny rozwój obszaru. Przesunięcie linii zabudowy zwiększy obszar pod zabudowę nadziałkach, co jest niezbędne do jakiegokolwiek wykorzystania nieruchomości. Na projekcie MPZP jest przesadnie odsunięta linia zabudowy, która jest wskazana od granicy działki drogowej czy pasa drogowego w którym jest chodnik, pas zieleni a przepisy podają minimalną odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni, czyli końca asfaltu, krawężnika a nie pasa drogowego. W tym wypadku plan w rzeczywistości przewiduje odsunięcie linii zabudowy od około 10 aż do kilkunastu metrów od krawędzi drogi. Przesunięcie nie naruszy minimów bezpieczeństwa, a pozwoli na efektywne wykorzystanie terenu. Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku.	256/6, 257/2 obr. 50 Podgórze	4MW	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi w części		
7.	7	[...]*	Po zapoznaniu się z planem zagospodarowania przestrzennego Na Kozłowiec 1. wnoszę o maksymalne przesunięcie linii zabudowy na działkach 256/6, 257/2, 350 w stronę jezdni 2. wnoszę o ustalenie wysokość zabudowy do 24m na działkach 256/6, 257/2, 256/4, 227/32 3. wnoszę o zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 40% na w.w działkach 4. wnoszę o wyłączenie działki 255/1 z nieprzekraczalnej linii zabudowy Uzasadnienie: Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa; Wysokość zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 36m; Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ul. Wielickiej min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%. Działka 255/1 została zwrócona w latach 2000 po wywłaszczeniu w latach 60 a teraz ponownie odbiera mi się możliwość korzystanie z działki jako właścicielowi, pozostałe działki są bardzo wąskie tak daleko przesunięta linia zabudowy i powierzchnia czynna 50% całkowicie uniemożliwia korzystanie z działek. Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku.	255/1, 256/4, 227/32, 256/6, 257/2, 350 obr. 50 Podgórze	2KDL 4MW	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi w pkt 2, 3, 4 oraz w części pkt 1		
8.	8	[...]* Fundacja Biuro Inicjatyw Społecznych (Miejsca Aktywności Mieszkańców)	1. Teren 12U – ciąg usługowo-handlowy wzdłuż ulicy Włotowej (...) 2. Teren 1UZ – wnioskujemy o zabezpieczenie istniejącego, a nie ujętego w planie terenu zielonego (Dz. 311/7 Obr. 50 - Identyfikacja: 126104_9.0050.311/7) jako kwalifikacji zieleni urządzonej. W 2026 zrealizowany na tej działce będzie ogród deszczowy w ramach projektu złożonego i otrzymanego w 2025 w Budżecie Obywatelskim Miasta Krakowa (Projekt lokalny - Dzielnica XII NR 41, edycja 2025). Chodzi o zabezpieczenie tego terenu przed dalszym poszerzeniem		12U 1UZ 3MW 6ZP 7ZP 9U 10U 1KDL	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi w pkt 3, 4, 7 oraz w części pkt 2		

			<p>sąsiadującej strefy parkowania i zachowanie powstającej właśnie inwestycji w terenie zielonym realizowanej przez Zarząd Budynków Komunalnych.</p> <p>3. Teren 3MW „na tyłach” ulicy Wlotowej za obszarem 12U – do rozważenia zastąpienie bardzo potrzebną funkcjonalnością parkingową.</p> <p>4. Teren 6-7ZP, niezagospodarowany zieleniec wzdłuż ulicy Polonijnej t.j. obszaru 2KDL, zwężenie obszaru celem możliwości pozyskania dodatkowych miejsc parkingowych wzdłuż ulicy Polonijnej.</p> <p>(...)</p> <p>7. Uwaga ogólna do wyznaczonych w planie miejsc parkingowych – wnioskujemy o uszczegółowienie zapisów planu o rodzaj nawierzchni parkingów – z uwzględnieniem nawierzchni zielonej i umożliwiającej retencję, co sprzyja odpowiedniej gospodarce wodnej obszaru. Zapis ten mógłby być uzupełnieniem par. 14. (dokument „Projekt planu-tekst”). Zapis współgrałby z zapisami par.13 p. 3, 6)</p>				
9.	<b>10</b>	[...]*	1. Dopuszczenie sytuowania podziemnych części budynku przed linią zabudowy	328/4	<b>5MW-U</b>	<b>Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi</b>	
10.	<b>11</b>	[...]*	<p>Dopuszczenie realizacji parkingu podziemnego poza wyznaczoną linią zabudowy nie spowoduje naruszenia ładu przestrzennego ani kompozycji urbanistycznej obszaru.</p> <p>Garaż podziemny, jako element niewidoczny w przestrzeni publicznej, nie wpływa na odbiór zabudowy od strony ulicy ani na kształtowanie pierzei. Części podziemne nie wywierają bezpośredniego wpływu na ład przestrzenny.</p> <p>Zgodnie z § 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 nr 164 poz. 1588), „ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o: cechach zabudowy i zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć w szczególności gabaryty, formę architektoniczną obiektów budowlanych, usytuowanie linii zabudowy oraz intensywność wykorzystania terenu”.</p> <p>W 84 ust. 1 Rozporządzenie określa sposób wyznaczenia linii zabudowy: „obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich”. Z powyższego wynika, że linia zabudowy odnosi się do obiektów nadziemnych i tak powinna być rozumiana.</p> <p>Wysoki, określony w obowiązujących przepisach współczynnik miejsc postojowych wymusza realizację znacznej liczby stanowisk parkingowych, co z kolei przekłada się na konieczność zapewnienia odpowiednio dużej powierzchni garażu podziemnego. Ograniczenie jego zasięgu wyłącznie do obszaru wyznaczonego linią zabudowy mogłoby prowadzić do rozwiązań nieefektywnych funkcjonalnie lub kolidujących z racjonalnym zagospodarowaniem działki.</p> <p>Lokalizacja części garażu podziemnego poza linią zabudowy umożliwia optymalne wykorzystanie terenu, ograniczenie liczby wjazdów i manewrów na powierzchni oraz zmniejszenie presji parkingowej w przestrzeni publicznej. Rozwiązanie to sprzyja również poprawie bezpieczeństwa i komfortu użytkowników, a jednocześnie nie powoduje zwiększenia intensywności, ani skali zabudowy nadziemnej.</p> <p>2. Dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych w terenach strefy zieleni</p> <p>Wprowadzenie możliwości lokalizacji miejsc postojowych w strefie zieleni jest zasadne zarówno ze względów funkcjonalnych, jak i prawnych. Należy podkreślić, że przedmiotowa strefa zieleni została wyznaczona wzdłuż bardzo ruchliwej ulicy o istotnym znaczeniu komunikacyjnym. W takich warunkach zieleni pełni przede wszystkim funkcję izolacyjną (ochrona przed hałasem, zanieczyszczeniami i oddziaływaniem ruchu drogowego), a jej walory rekreacyjne są istotnie ograniczone.</p> <p>Dodatkowo należy wskazać, że przy jednoczesnym zachowaniu obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej bezpośrednio w styku ze strefą zieleni, brak jest realnych możliwości realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych przy wejściach do lokali usługowych. W szczególności uniemożliwia to zapewnienie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- miejsc postojowych dla osób z niepełnosprawnościami,</li> <li>- krótkotrwałych miejsc postoju dla klientów usług,</li> <li>- prawidłowej obsługi komunikacyjnej funkcji usługowych.</li> </ul>	<p>223/5</p> <p>223/8</p> <p>225/3</p> <p>226/11</p> <p>217/8</p> <p>227/52</p> <p>208/39</p> <p>228/1</p> <p>215/3</p> <p>218/4</p> <p>328/3</p> <p>214/33</p> <p>208/79</p>			

		<p>Stanowi to istotne ograniczenie dostępności usług oraz może prowadzić do powstawania nieuporządkowanego parkowania w pasie drogowym.</p> <p>Dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych w tej strefie pozostaje zgodne z zasadami planowania przestrzennego określonymi w przepisach prawa, w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zasadą racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz uwzględniania wymagań ładu przestrzennego i efektywnego wykorzystania terenów,</li> <li>- obowiązkiem zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę,</li> <li>- wymogiem uwzględniania potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób z niepełnosprawnościami.</li> </ul> <p>Jednocześnie realizacja miejsc postojowych może odbywać się przy zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej, np. poprzez stosowanie nawierzchni przepuszczalnych oraz zieleni towarzyszącej, co pozwala zachować podstawową - izolacyjną - funkcję strefy zieleni.</p> <p>W konsekwencji proponowane dopuszczenie stanowi rozwiązanie racjonalne, proporcjonalne oraz zgodne z zasadami kształtowania zrównoważonej polityki przestrzennej.</p> <p>3. Dopuszczenie realizowania podziemnych części budynków w strefie zieleni</p> <p>Umożliwienie realizacji podziemnych części budynków w strefie zieleni jest rozwiązaniem racjonalnym, szczególnie że strefa ta została wyznaczona wzdłuż bardzo ruchliwej ulicy i pełni głównie funkcję izolacyjną. Elementy podziemne, takie jak garaże czy infrastruktura techniczna, nie wpływają na odbiór przestrzeni ani nie ograniczają możliwości urządzenia zieleni na powierzchni terenu.</p> <p>Przy zachowaniu obowiązującej linii zabudowy bezpośrednio w styku ze strefą zieleni brak takiego dopuszczenia istotnie utrudniałby zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej zabudowy, w szczególności realizację garaży podziemnych, co mogłoby skutkować zwiększeniem liczby parkingów naziemnych. Jednocześnie zieleni może być w pełni realizowana w innej formie, np. poprzez kształtowanie nasypów, skarp, zielonych górów lub zieleni urządzonej nad częściami podziemnymi, co pozwala zachować jej funkcję izolacyjną.</p> <p>Proponowane rozwiązanie pozostaje zgodne z zasadą racjonalnego gospodarowania przestrzenią, zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej oraz ochrony ładu przestrzennego.</p> <p>4. Dopuszczenie lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego na kondygnacji podziemnej</p> <p>Dopuszczenie lokalizacji funkcji uzupełniających w kondygnacji podziemnej jest uzasadnione ukształtowaniem terenu objętego planem. Ze względu na istotne różnice wysokości część usługowa projektowanych budynków, stanowiąca funkcjonalnie parter, będzie jednocześnie kondygnacją częściowo zagłębioną i od jednej strony traktowaną jako poziom podziemny (-1).</p> <p>W takiej sytuacji brak dopuszczenia lokalizacji usług na kondygnacji podziemnej uniemożliwiłby ich realne funkcjonowanie, ponieważ przestrzenie te - mimo formalnego zakwalifikowania jako podziemne - będą posiadały bezpośredni dostęp z poziomu terenu i ciągów pieszych. Ograniczenie ich wyłącznie do funkcji technicznych byłoby nieracjonalne i prowadziłoby do nieefektywnego wykorzystania przestrzeni.</p> <p>Proponowane dopuszczenie pozostaje zgodne z zasadą racjonalnego gospodarowania przestrzenią, uwzględniania uwarunkowań terenowych oraz zapewnienia dostępności usług z poziomu przestrzeni publicznych.</p> <p>5. Zmianę parametrów w zakresie wysokości budynków w terenie 5MW-U</p> <p>Wnosi się o zmianę parametrów wysokości zabudowy dla terenu 5MW-U poprzez ich zwiększenie i dostosowanie do uwarunkowań planistycznych oraz istniejącego otoczenia.</p> <p>Przed wszystkim należy wskazać, że obowiązujące studium dopuszcza w tym obszarze realizację zabudowy o wysokości do ok. 36 m. Jednocześnie zabudowa sąsiednia jest już kształtowana jako wysoka i bardzo wysoka, co oznacza, że wprowadzenie istotnie niższych parametrów w terenie 5MW-U doprowadzi do powstania niekorzystnego efektu przestrzennego - wysokie budynki w otoczeniu będą dominować ponad zbyt niską zabudową planowaną, co zaburzy ład przestrzenny oraz spójność kompozycyjną pierzei.</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>Z tego względu parametry wysokościowe powinny zostać przyjęte analogicznie jak dla sąsiedniego terenu zabudowy 18MWW, aby zapewnić ciągłość urbanistyczną i harmonijne kształtowanie sylwety zabudowy.</p> <p>Co najmniej jednak powinny one uwzględniać istniejące uwarunkowania formalne, w szczególności wydane dla tego obszaru decyzje o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę, które przewidują realizację zabudowy o większych gabarytach. W przeciwnym razie plan miejscowy wprowadziłby ograniczenia sprzeczne z wcześniej ukształtowanymi prawami inwestycyjnymi oraz stanem faktycznym zagospodarowania.</p> <p>Proponowana zmiana pozostaje zgodna z zasadami ładu przestrzennego, kontynuacji istniejącej struktury urbanistycznej oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią.</p> <p>6. Zmianę parametrów w zakresie powierzchni zabudowy i intensywności w terenie 5MW-U, napisz ze powierzchnia powinna być większe.</p> <p>Wnosi się o zmianę parametrów planu w zakresie intensywności zabudowy oraz maksymalnej powierzchni zabudowy dla terenu 5MW-U poprzez ich zwiększenie i dostosowanie do uwarunkowań planistycznych, formalnych oraz istniejącego otoczenia.</p> <p>W szczególności należy wskazać, że przyjęte w projekcie planu wartości są nieadekwatne do charakteru zabudowy w sąsiedztwie, które kształtowane jest jako intensywne, wielkomiejskie. Dla zachowania spójności urbanistycznej oraz racjonalnego wykorzystania terenu zasadne jest przyjęcie wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie co najmniej 3, co odpowiada rzeczywistym możliwościom zagospodarowania oraz standardom kształtowania zabudowy w tej części miasta.</p> <p>Ponadto maksymalna powierzchnia zabudowy powinna zostać określona na poziomie odpowiadającym parametrom wynikającym z wydanych dla tego terenu decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji administracyjnych tj. 33%, które dopuściły już bardziej intensywne zagospodarowanie. Przyjęcie w planie parametrów niższych prowadziłoby do powstania niespójności pomiędzy ustaleniami planu, a wcześniej ukształtowanym stanem prawnym i faktycznym.</p> <p>Proponowana zmiana pozostaje zgodna z zasadą racjonalnego gospodarowania przestrzenią, kontynuacji istniejącej struktury urbanistycznej oraz zapewnienia efektywnego wykorzystania terenów przeznaczonych pod zabudowę.</p> <p>7. Zmianę parametrów w zakresie powierzchni biologicznie czynnej w terenie 5MW-U</p> <p>Wnosi się o zmianę ustalonego w projekcie planu wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 50% do poziomu 40%. Przyjęty w projekcie planu wskaźnik 50% jest nieadekwatny do charakteru terenu, który przeznaczony jest pod intensywną zabudowę mieszkaniowo-usługową o miejskim charakterze oraz znajduje się w otoczeniu zabudowy o wysokich parametrach urbanistycznych. Tak wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej w praktyce uniemożliwia racjonalne wykorzystanie terenu i pozostaje niespójny z dopuszczalną wysokością oraz intensywnością zabudowy.</p> <p>Ponadto parametr ten nie uwzględnia uwarunkowań formalnych wynikających z wydanych dla tego obszaru wskazanych wyżej decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o pozwoleniu na budowę, które przewidywały niższy udział powierzchni biologicznie czynnej, dostosowany do miejskiego charakteru inwestycji.</p> <p>Jednocześnie należy wskazać, że obniżenie wskaźnika do 40% nie spowoduje pogorszenia warunków środowiskowych, ponieważ zieleń może być realizowana w różnorodnych formach, w tym jako zieleń urządzona, nasadzenia izolacyjne, zieleń na stropach garaży podziemnych oraz rozwiązania retencyjne.</p> <p>Proponowana zmiana pozwoli na zachowanie równowagi pomiędzy wymogami środowiskowymi a zasadą racjonalnego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz zapewnieniem spójności z istniejącym i projektowanym charakterem zabudowy.</p>					
11.	12	[...]*	<p>Na terenie działki na końcu ul. Czorszyńskiej numer 169/13, 169/15 będzie wybudowany budynek o charakterze mieszkalno-usługowym. Obecnie teren wynajęty jest jako baza firmy pogotowia medycznego. Wnosimy o uwzględnienie tego w planie zagospodarowania przestrzennego.</p>	169/13, 169/15 obr. 50 Podgórze	3MW-U 7KDD	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi w części		
12.	13	[...]* [...]*	<p>Wnosi się o zmianę warunków, współczynników w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla terenów 4MW,</p>	227/31, 256/5, 256/4, 227/32	4MW	Prezydent Miasta Krakowa nie		

		[...]*	1. ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - 30 %, 2. ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy 2,7, 3. ustalenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy 50% 4. oraz maksymalnej wysokości zabudowy do 32 metrów. (...)	obr. 50 Podgórze		<b>uwzględnił uwagi w pkt 1, 2, 3, 4</b>		
--	--	--------	--	---------------------	--	--	--	--

[...]\* - 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 Anna Jastrzębska – Główny Specjalista w Wydziale Planowania Przestrzennego UMK

**Wyjaśnienia uzupełniające:**

Ilekcroć 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 „Na Kozłówce”,

- ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 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 ze zm.).