

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „REJON ULIC REYMONTA I OLEANDRY”**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Reymonta i Oleandry” został po raz pierwszy wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 12.05.2025 r. do 09.06.2025 r. Termin wnoszenia uwag dotyczących wykładanego projektu planu określony w ogłoszeniu i obwieszczeniu w tej sprawie upłynął z dniem 23.06.2025 r.

Prezydent Miasta Krakowa zarządzeniem nr 1720/2025 z dnia 14.07.2025 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Reymonta i Oleandry”, w tym uwag zgłoszonych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu tego planu - rozpatrzył uwagi i nie uwzględnił uwag dotyczących projektu planu zawartych w poniższym wykazie (I wyłożenie: Lp. 1 - Lp. 12).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Reymonta i Oleandry” został po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 07.01.2026 r. do 04.02.2026 r.

Termin wnoszenia uwag dotyczących wykładanego projektu planu określony w ogłoszeniu i obwieszczeniu w tej sprawie upłynął z dniem 18.02.2026 r.

Prezydent Miasta Krakowa zarządzeniem nr 466/2026 z dnia 06.03.2026 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Reymonta i Oleandry” w tym uwag zgłoszonych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu tego planu - rozpatrzył uwagi i nie uwzględnił uwag dotyczących projektu planu zawartych w poniższym wykazie (II wyłożenie: Lp. 13 - Lp. 20).

Część projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Reymonta i Oleandry” została po raz trzeci wyłożona do publicznego wglądu w okresie od 20.04.2026 r. do 19.05.2026 r.

Termin wnoszenia uwag dotyczących wykładanej części projektu planu określony w ogłoszeniu i obwieszczeniu w tej sprawie upłynął z dniem 02.06.2026 r.

Prezydent Miasta Krakowa zarządzeniem nr 1201/2026 z dnia 11.06.2026 r. w sprawie rozpatrzenia uwagi złożonej do ponownie wyłożonej do publicznego wglądu części projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Reymonta i Oleandry” w tym uwagi zgłoszonej w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu tego planu i rozpoznania pisma w zakresie niestanowiącym uwagi - rozpatrzył uwagę i nie uwzględnił uwagi dotyczącej projektu planu zawartych w poniższym wykazie (III wyłożenie: Lp. 21).

Niniejsze rozstrzygnięcie, zgodnie z przepisami art. 20 ust. 1 ustawy, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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.	NR UWA-GI	IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ wnoszących uwagi	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚĆ I, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (numery działek lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU PLANU			ROZSTRZYGNIĘCIE PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI	ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA KRAKOWA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI	UZASADNIENIE STANOWISKA RADY MIASTA KRAKOWA
					edycja z I wyłożenia do publicznego wglądu	edycja z II wyłożenia do publicznego wglądu	edycja z III wyłożenia do publicznego wglądu oraz skierowana do uchwalenia			
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	I.1	Uniwersytet Rolniczy im. Hugona Kołłątaja w Krakowie	1.(...) 2.Wnioskuje się o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku północnym (w kierunku ulicy Władysława Reymonta) oraz linii rozgraniczającej pomiędzy terenami 8ZP i 11UN. Wnioskujemy, aby linia rozgraniczająca wskazane kompleksy była położona nie więcej niż 10 metrów na południe od granicy pomiędzy działkami ewidencyjnymi nr 184/12 i 184/15 — bez wcinania się w obszar działki nr 184/15 (ID działki 1261029.0012.184/15). 3.(...) 4.(...) 5.(...)	184/12, 184/15 obr. 12 Krowodrza	11UN, 8ZP	11UN, 7ZP	11UN, 7ZP	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi w zakresie części pkt 2	Rada Miasta Krakowa nie uwzględniła uwagi w zakresie części pkt 2	Ad.2 Uwaga pozostaje nieuwzględniona w zakresie przebiegu linii rozgraniczającej tereny 11UN i 8ZP oraz usytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie 8ZP gdyż nie odzwierciedla dokładnego przebiegu zaproponowanego w uwadze.
2.	I.2	Uniwersytet Rolniczy im. Hugona Kołłątaja w Krakowie	1.Wnioskuje o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku północnym (w kierunku ulicy Władysława Reymonta, wrysowane na mapie) oraz linii rozgraniczającej pomiędzy terenami 8ZP i 11UN. Wnioskujemy aby, linia rozgraniczająca wskazane kompleksy była położona nie więcej niż 10-15 metrów na południe od granicy pomiędzy działkami	184/12, 184/15 obr. 12 Krowodrza	11UN, 8ZP	11UN, 7ZP	11UN, 7ZP	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi w zakresie części pkt 1, 2, 3	Rada Miasta Krakowa nie uwzględniła uwagi w zakresie części pkt 1, 2, 3	Ad.1 Uwaga pozostaje nieuwzględniona w zakresie przebiegu linii rozgraniczającej tereny 11UN i 8ZP oraz usytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie 8ZP, gdyż nie odzwierciedla dokładnego przebiegu zaproponowanego w uwadze. Ad.2 Uwaga pozostaje nieuwzględniona w zakresie istniejących

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			<p>ewidencyjnymi nr 184/12 i 184/15.</p> <p>2.Wnioskuje o ustalenie drzew/ grupy drzew wskazanych do ochrony – 4 metasekwoi zaznaczonych na mapie kolorem. Wykreślenie nieistniejącego drzewa spod ochrony (wykreślenie wrysowane na mapie).</p> <p>3.Wnioskuje o przesunięcie obowiązującej linii zabudowy oraz linii rozgraniczającej (zaznaczonej na mapie) w kierunku al. Adama Mickiewicza.</p> <p>4.(...)</p> <p>5.(...)</p> <p>6.(...)</p>							<p>drzew, których nie wskazano do ochrony, gdyż nie zostały uwzględnione w Opracowaniu Ekofizjograficznym podstawowym opracowanym na potrzeby sporządzenia planu miejscowego w kwietniu 2024r. oraz w Prognozie oddziaływania na środowisko.</p> <p>Dodatkowo wyjaśnia się, że ochrona tych drzew może być realizowana przez samego właściciela terenu.</p> <p>Ad.3 Uwaga pozostaje nieuwzględniona w zakresie przebiegu linii rozgraniczającej tereny 11UN i 8ZP gdyż, nie odzwierciedla dokładnego przebiegu zaproponowanego w uwadze.</p>
3.	I.3	Muzeum Narodowe w Krakowie	<p>1.(...)</p> <p>2.Zmianę obowiązującej linii zabudowy biegnącej zachodniej elewacji budynku Głównego na linię nieprzekraczalną i przesunięcie jej na zachodnią, północną i południową granicę działki nr 191/2.</p> <p>3.(...)</p> <p>4.Maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 4,5.</p> <p>5.(...)</p>	191/2 obr. 12 Krowodrza	4UK	4UK	4UK	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi w zakresie części pkt 2, 4	Rada Miasta Krakowa nie uwzględniła uwagi w zakresie części pkt 2, 4	<p>Ad.2 Uwaga pozostaje nieuwzględniona w zakresie wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy, gdyż nie odzwierciedla dokładnego przebiegu zaproponowanego w uwadze.</p> <p>Ad.4 Uwaga pozostaje nieuwzględniona w zakresie zmiany maksymalnej nadziemnej intensywności do wartości zaproponowanej w uwadze.</p>
4.	I.4	Akademia Górniczo-Hutnicza im. Stanisława Staszica w Krakowie	<p>1.(...)</p> <p>2.(...)</p> <p>3.(...)</p> <p>4.(...)</p> <p>5.(...)</p> <p>6.(...)</p> <p>7.(...)</p> <p>8.(...)</p> <p>9.Rezygnacja z obszaru D2 - uwaga dotyczy nie włączania do zakresu dóbr kultury współczesnej budynku Biblioteki Głównej AGH. Budynek po gruntownej modernizacji oraz rozbudowie w 2013 roku posiada terazniejszy wystrój i wyposażenie oraz wymienioną ścianę osłonową / elewację.</p> <p>10.Wysokości zabudowy w terenie 2UN w strefie o odmiennych warunkach zagospodarowania do 55 m - uwaga dotyczy parametrów zabudowy w miejscu po wyburzeniu pawilonu handlowego na działce nr 653/33, gdzie planowana jest budowa akademika - gabarytowo i stylistycznie nawiązującego do pozostałych wysokich akademików na terenie Miasteczka Studenckiego AGH, co zostało uwzględnione w koncepcji opracowanej pod patronatem projektantów współpracujących w latach 90tych z prof. dr hab. inż. arch. Tomaszem Mańkowskim - kierownikiem Zespołu projektowego Miasteczka Studenckiego. Dla strefy o odmiennych warunkach zagospodarowania w terenie 2UN wnioskuje się o:</p> <ul style="list-style-type: none"> –maksymalną wysokość zabudowy 53 m, –maksymalną wysokość obiektu budowlanego 55 m, –maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 5,0 (ze względu na planowane inwestycje o wysokiej intensywności zabudowy) <p>Uzasadnieniem dla przyjęcia proponowanych parametrów jest zapis Studium (Uchwała nr XII/87/03 RMK z dnia 16 kwietnia 2003 r., tom III - wytyczne do planów miejscowych, jednostka 7 Łobzów), pod</p>	Kampus AGH	2UN, 9UN, 1ZP	2UN, 9UN, 1ZP	2UN, 9UN, 1ZP	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt 9, 10, 14, części pkt 11, 13	Rada Miasta Krakowa nie uwzględniła uwagi w zakresie pkt 9, 10, 14, części pkt 11, 13	<p>Ad.9 Uwaga pozostaje nieuwzględniona gdyż budynek Biblioteki Głównej AGH nie został wyłączony z dóbr kultury współczesnej. Przedmiotowy obiekt został wskazany do ochrony w Studium oraz został wyróżniony w Atlasie dóbr kultury współczesnej województwa małopolskiego.</p> <p>Ad.10 Uwaga pozostaje nieuwzględniona. W świetle art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu sporządzony jest zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy). Zgodnie z ustaleniami Studium dla strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 7 Łobzów ustalono: <i>wysokość zabudowy usługowej w terenach (U) do 20m, w rejonie ul. Władysława Reymonta ... do 30 m.</i></p> <p>Dodatkowo: <i>W uzasadnionych sąsiednią zabudową i funkcją przypadkach dopuszcza się zmianę wysokości zabudowy, z zastrzeżeniem że: Dopuszcza się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zmianę ustalonej w studium wysokości zabudowy o 10% jeżeli konieczność zmiany wysokości wynika z uwarunkowań historycznych bądź konieczności zachowania ładów przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy.</i></p> <p>Ponadto, istniejące budynki przekraczające wysokość wskazaną w Studium oznaczone zostały jako dominanty dla których ustalono maksymalną wysokość zgodną ze stanem istniejącym.</p> <p>Ad.11 Uwaga pozostaje nieuwzględniona w zakresie zmiany definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy, która sformułowana została analogicznie jak w innych sporządzanych planach miejscowych w Krakowie i jest definicją poprawną. Ze względu na konieczność uczytelnienia i zachowania porównywalności planów w Krakowie, przyjęto zasadę jednorodnego definiowania pojęć w poszczególnych sporządzanych planach miejscowych. Brak jest uzasadnienia do zastosowania wnioskowanego odstępstwa.</p> <p>Ad.13 Uwaga pozostaje nieuwzględniona dla przekształcenia całego terenu 1ZP na teren usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną.</p> <p>Nadmienia się, że duży teren sportu i rekreacji został już</p>

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			<p>warunkiem jego rozłączonego czytania: <i>„W uzasadnionych sąsiedniej zabudową i funkcją przypadkach dopuszcza się zmianę wysokości zabudowy;”</i> W omawianym przypadku zachodzą przesłanki dopuszczające zastosowanie ww. zapisu. Obszar planowanej inwestycji znajduje się na terenie Miasteczka Studenckiego AGH i sąsiaduje z istniejącymi budynkami akademików o wysokościach przekraczających 50 m, ponadto nie zachodzą w tym przypadku dodatkowe ograniczenia wysokości wynikające z przepisów odrębnych. Za punktowym dopuszczeniem wnioskowanej wysokości przemawiają także argumenty funkcjonalne i ekonomiczne oraz ład przestrzenny - spójność z istniejącymi budynkami wysokimi.</p> <p>11.Rozszerzenie definicji „nieprzekraczalnej linii zabudowy” i „obowiązującej linii zabudowy” o zapisy dopuszczające sytuowanie poza linią podziemnych części budynków - uwaga dotyczy w szczególności umożliwienia realizacji parkingów podziemnych a także miejsc schronienia stanowiących część strategii inwestycyjnej AGH, przekraczających linię zabudowy - w przypadkach w których całość terenu inwestycji znajduje się na terenie należącym do inwestora, bez naruszania interesów osób trzecich (w tym infrastruktury). Wnioskowane dopuszczenie nie spowoduje zmiany parametrów urbanistycznych, rozumianych w kontekście zapewnienia ładu przestrzennego (faktyczne ustalone naziemne linie zabudowy pozostaną bez zmian).</p> <p>12. (...)</p> <p>13.Przekształcenie terenu zieleni urządzonej IZP na teren usług sportu i rekreacji komponowanych z zielenią urządzoną - wyznaczony teren w obecnym użytkowaniu w znacznej części stanowią powierzchnie utwardzone boisk sportowych. W związku z powyższym oraz w kontekście zapisów dotyczących obszaru D1 - Miasteczka Studenckiego AGH uznanego za dobro kultury współczesnej, nakazujących ochronę spójnej całości kompozycyjno-funkcjonalnej miasteczka, wnioskowana zmiana terenu planistycznego lepiej odzwierciedla obecne i planowane użytkowanie przedmiotowego obszaru. Zamysłem Wnioskodawcy jest kontynuacja obecnej funkcji sportu i rekreacji, jednak z możliwością lokalizacji obiektów kubaturowych, takich jak np. amfiteatr czy tężnia. Dla docelowego zagospodarowania tego terenu planowane jest rozpisanie konkursu urbanistyczno - architektonicznego, dla którego proponowana kwalifikacja strefy jako sportu i rekreacji otworzy szersze pole dla kreatywności z zastosowaniem niewielkich budowli kubaturowych podporządkowanych funkcji. Uwaga zilustrowana wg <u>zał. nr 3</u>.</p> <p>14.Rezygnacja z zapisów dot. zachowania ciągłości ruchu pieszego poprzez istniejące ogólnodostępne przejścia i prześwit (§7 ust. 6 oraz §10 ust. 5 pkt 4.c projektu planu) - uwaga dotyczy w szczególności</p>							<p>wyznaczony w zachodniej części Miasteczka Studenckiego, a w terenie 2UN dopuszczone są m.in: boiska sportowe i siłownie zewnętrzne. Charakter terenu IZP jest bardzo wartościowy ze względu na wzbogacenie estetyczne oraz integracyjne przestrzeni akademickiej. Teren IZP jest jedynym terenem zielonym wyznaczonym na Miasteczku Studenckim AGH, a zachowanie wolnych przestrzeni z zielenią wydaje się niezbędne dla komfortu i estetyki tego miejsca.</p> <p>Ad.14 Uwaga pozostaje nieuwzględniona. Zapisy dotyczące przejść i prześwitów nie zostały zmienione. Wskazane przejścia i prześwit są niezwykle ważne i oddają charakter całego miasteczka Studenckiego AGH, które zostało zaprojektowane kompleksowo. W zapisach planu nie ma zakazu czasowego zamykania przejść i prześwitów na potrzeby związane z funkcjonowaniem miasteczka. Przejścia pod budynkami na miasteczku Studenckim AGH są nie tylko elementami infrastruktury, ale także ważnym składnikiem codziennego komfortu, bezpieczeństwa i integracji społeczności studenckiej. Ułatwiają życie studentom i podnoszą funkcjonalność kampusu.</p>

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			przejścia pod akademikiem DS6. Istniejące .wnętrze urbanistyczne (dziedziniec) zlokalizowane pomiędzy domami studenckimi D54-DS8 a DS9-DS13, jest zamykane doraźnie na potrzeby organizowanych wydarzeń (zarówno wewnętrznych organizowanych przez AGH jak również zewnętrznych takich jak np. mecze piłkarskie). System wejść jest administrowany przez Wnioskodawcę. Planowana jest zabudowa wybranych pasaży związana z kontrolą dostępu i zapewnieniem bezpiecznego funkcjonowania terenu. Niezależnie od zapisów planu przewidywane jest zachowanie przejść na głównych osiach komunikacyjnych, pod kontrolą Zarządcy terenu. Uwaga zilustrowana wg zał. nr 3.							
5.	I.5	Instytut Metalurgii i Inżynierii Materiałowej im. Aleksandra Krupkowskiego Polskiej Akademii Nauk	<p>1.(...)</p> <p>2.Zmniejszenie współczynnika terenów biologicznie czynnych z 20% do pierwotnie planowanych 10%,</p> <p>3.Zwiększenie współczynnika maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 80%. Działka przy ul. Reymonta 25 pełni istotną funkcję publiczną o charakterze naukowo-badawczym. Znajdujący się na niej budynek Polskiej Akademii Nauk służy działalności naukowo-badawczej o znaczeniu krajowym i międzynarodowym. Instytucja ta prowadzi tu badania naukowe, szkoli młodą kadre naukową, współpracuje z uczelniami i jednostkami z sektora gospodarczego oraz realizuje projekty badawcze wspierające rozwój wiedzy i innowacyjności. Planowane przeznaczenie części działki pod strefę zieleni jest niezgodne z obowiązującym Studium Zagospodarowania Przestrzennego, sposobem jej zagospodarowania i nie uwzględnia znaczenia tego terenu dla rozwoju nauki. Przeznaczenie to uniemożliwia jakkolwiek rozbudowę istniejących obiektów, co skutkuje blokadą rozwoju działalności naukowej. W dokumentacji planistycznej wskazano na wystąpienie prognozowanych zmian całkowitych i znaczących w odniesieniu do stanu istniejącego. Jednak nie przedstawiono przekonujących argumentów, dlatego w ostatnim momencie ustalania planu została przesunięta o kilkadziesiąt metrów strefa zieleni od linii zabudowy, w sytuacji gdy w bezpośrednim sąsiedztwie istnieją rozległe tereny rekreacyjne, takie jak Błonia Krakowskie i Park Jordana. Wprowadzenie zakazu zabudowy w miejscu, w którym istnieją legalne budynki i prowadzona jest działalność o istotnym znaczeniu społecznym i naukowym, stoi w sprzeczności z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz racjonalnego planowania przestrzennego.</p> <p>4.(...)</p>	654/3 obr. 4 Krowodrza	4UN	4UN	4UN	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt 2, 3	Rada Miasta Krakowa nie uwzględniła uwagi w zakresie pkt 2, 3	<p>Ad.2 Uwaga pozostaje nieuwzględniona. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu jest sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy). Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium, przedmiotowy obszar 4UN położony jest w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 7, w terenie: U Tereny usług. Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%. Przyjęty parametr nie zostanie zmieniony.</p> <p>Ad.3 Uwaga pozostaje nieuwzględniona. Współczynnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy nie został zwiększony z uwagi na konieczność zachowania powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 20%, która wynika ze Studium. Wysokość tego wskaźnika determinuje wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu jest sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy).</p>
6.	I.6	Sygułski Grabowski adwokaci s.c. w imieniu Instytutu Mechaniki Górotworu Polskiej	<p>1.(...)</p> <p>2.Zmniejszenie współczynnika terenów biologicznie czynnych z 20% do pierwotnie planowanych 10%. Uwaga zawiera uzasadnienie.</p>	654/2 obr. 4 Krowodrza	4UN	4UN	4UN	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi w zakresie	Rada Miasta Krakowa nie uwzględniła uwagi w zakresie	<p>Ad.2 Uwaga pozostaje nieuwzględniona. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu jest sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy). Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego</p>

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
		Akademii Nauk w Krakowie						pkt 2	pkt 2	określonymi w Studium, przedmiotowy obszar 4UN położony jest w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 7, w terenie: U– Tereny usług. Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%. Przyjęty parametr nie został zmieniony.
7.	I.7	BUMA Projekt N Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Wnoszę dla działki ewidencyjnej numer 187/6 obr. 12 Krowodrza w Krakowie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rejonu ulic Reymonta i Oleandry o zmianę ustaleń treści tekstowej oraz rysunkowej w sposób opisany w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszego pisma. W nawiązaniu do ogłoszenia Prezydenta Miasta Krakowa o wyłożeniu do publicznego wglądu części projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Reymonta i Oleandry” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i niezbędną dokumentacją składam uwagi do treści części tekstowej oraz rysunkowej w zakresie nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr: 186/7 obr. 12 Krowodrza w Krakowie (dalej: „Nieruchomość”) położonej przy al. 3 Maja w zakresie, jak następuje: Wnoszę o zmianę ustaleń projektu planu miejscowego w § 21 poprzez zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolami 4U z terenu usług na teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej albo zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jednocześnie wnoszę o pozostawienie ustaleń projektu planu w zakresie proponowanych parametrów urbanistycznych określonych w treści § 21 ust. 3 pkt 2). Wnosząca uwagi wskazuje na to, że obiekt istniejący na terenie planowanej jednostki urbanistycznej wzniesiony został na podstawie wydanej przez Prezydenta Miasta Krakowa decyzji ustalającej dla tego budynku warunki zabudowy. W decyzji tej zaaprobował możliwość realizacji w tej lokalizacji obiektu o mieszanej funkcji usługowo - mieszkalnej, odpowiadającej charakterowi istniejącego wokół zagospodarowania przestrzennego. Wnosząca uwagi wnosi, by projektowany plan miejscowy wziął pod uwagę podejmowane dotychczas przez organy gminy rozstrzygnięcia w przedmiocie sposobu zagospodarowania jej nieruchomości i tym samym, by utrzymano możliwość realizacji funkcji mieszkalnej i usługowej. Złożone propozycje ustaleń planu w zakresie funkcji terenu odnoszą się wprost do innych ustaleń zaproponowanych w przedmiotowym planie miejscowym. W związku z powyższym wnoszę, jak powyżej.	187/6 obr.12 Krowodrza	4U	4U	4U	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi	Rada Miasta Krakowa nie uwzględniła uwagi	Uwaga pozostaje nieuwzględniona. W świetle art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu jest sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy). Wnioskowane przeznaczenie dla wskazanej w uwadze działki jest niezgodne z ustaleniami Studium, które dla tego obszaru wyznacza kierunek rozwoju: U – Tereny usług. Ponadto nadmienia się, że zgodnie z §6 pkt.1 <i>Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.</i>
8.	I.8	[...]*	Dla działki nr 708 obr. 0004 Krowodrza została wydana Decyzja WZ (w załączeniu) i utrzymana Decyzją SKO (w załączeniu). Wydane Warunki Zabudowy obejmują inwestycję w postaci budynku zamieszkania zbiorowego - akademika. Prosimy o rozszerzenie przeznaczenia MWK-U na działkę nr 708 obr. 0004 Krowodrza zamiast UN. Prośbę motywuję już wydaną Decyzją WZ jak i charakterem zabudowy która uzupełniała by funkcję usług nauki na działkach	708 obr. 4 Krowodrza	4UN	4UN	4UN	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił części uwagi	Rada Miasta Krakowa nie uwzględniła części uwagi	Uwaga pozostaje nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia działki na teren MWK-U. Na przedmiotowej działce nie został wyznaczony teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W świetle art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu jest sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy). Wnioskowane przeznaczenie dla wskazanej w uwadze działki jest niezgodne z ustaleniami Studium, które dla tego obszaru

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			sąsiednich. Akademik byłby kontynuacją zabudowy zlokalizowanej przy sąsiednich Ulicach. Właściciel prywatny działki nr 708 obr. 0004 Krowodrza nie planuje na działce inwestycji będącej zgodną z przeznaczeniem UN.							wyznacza kierunek rozwoju: U – Tereny usług.
9.	I.9	ESGE Spółka Akcyjna Gruntowa i Budowlana S.A. z siedzibą w Krakowie	<p>W Planie ustalono, że na działkach 660/2 i 671 (ul. Kawiory) powstanie teren zieleni urządzonej, podczas gdy ww. działki spełniają wszelkie warunki do zorganizowania tam terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na którą w Krakowie jest duże zapotrzebowanie.</p> <p>Po pierwsze, zwracam uwagę, że w pobliżu ww. działek znajdują się już tereny zielone - m.in. Park Wicentego a Paulo i Park Jordana — zatem Plan w aktualnej treści zdaje się nie odpowiadać na aktualne potrzeby mieszkańców. Po drugie, mając na uwadze aktualny (i zaproponowany w Planie) stan zagospodarowania działek sąsiednich — w szczególności działek 660/4, 659/1, 658/3 i 657/1 - należy stwierdzić, że ustalenie na działkach 660/2 i 671 terenów zieleni urządzonej jest niespójne z sąsiedztwem oraz, jak się wydaje, z pierwotnymi zamierzeniami urbanistycznymi co do tego terenu — co widać m.in. po sposobie zabudowania ww. działek sąsiednich. Działki te są zabudowane zabudową mieszkaniową wielorodzinną pierzejową, zaś kamienica na działce 660/4 (jest to działka bezpośrednio przylegająca do działki 660/2) została zaprojektowana i wybudowana w taki sposób, że od strony działki 660/2 ma pustą, pozbawioną okien ścianę — tak, by możliwe było kontynuowanie takiej samej zabudowy (<i>vide Załącznik nr 5</i> do pisma — fotografie).</p> <p>Plan w aktualnej treści istotnie ogranicza zatem sposób zagospodarowania działek 660/2 i 671, mimo że nie jest to uzasadnione powierzchnią, położeniem, ani sąsiedztwem tych działek. Konsekwencją jest niespójność zagospodarowania terenu, a także znaczne obniżenie wartości działek, ze szkodą dla aktualnych współwłaścicieli.</p> <p>Na działkach 660/2, 671, 673/6, 673/8 i 673/3 (ul. Kawiory) możliwe i uzasadnione jest ustalenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej. Nadto parametry ustalone dla działek 673/6, 673/8 i 673/3 (ul. Kawiory) nie wykorzystują w pełni ich potencjału.</p> <p>Uwagi wskazane w pkt 1 powyżej, dotyczące zasadności ustalenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej, odnoszą się w takim samym stopniu do działek nr 673/6, 673/8 i 673/3 (ul. Kawiory). Powierzchnia działek, ich położenie, zagospodarowanie działek sąsiednich oraz bliskość innych terenów zielonych, uzasadniają ustalenie na ich obszarze terenów oznaczonych symbolem MWK.</p>	660/2, 671 obr. 4 Krowodrza	2ZP	2MWK	2MWK	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił części uwagi	Rada Miasta Krakowa nie uwzględniła części uwagi	<p>Uwaga pozostaje nieuwzględniona w zakresie wyznaczenia na całości przedmiotowych działek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dla części działek została wyznaczona strefa zieleni, dla której ustalono dodatkowe ograniczenia w zainwestowaniu. Obszar objęty strefą zieleni będzie można zbilansować do minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 2MWK: 30%.</p> <p>Ponadto nadmienia się, że w strefach zieleni dopuszczona jest lokalizacja miejsc postojowych dla rowerów, wjazdy do nieruchomości, ścieżki, ciągi piesze i rowerowe oraz zgodnie z uwzględnieniem innej uwagi dopuszczone zostaną podziemne parkingi.</p>
10.	I.10	[...]*	Jako mieszkańcy i właściciele domów przy ul. Kawiory prosimy utrzymać zapisy wykładanego do publicznego wglądu MPZ Rejon ulic Reymonta i Oleandry który obejmuje również ul. Kawiory	ul. Kawiory	1MWK-U	1MWK-U	1MWK-U	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi	Rada Miasta Krakowa nie uwzględniła uwagi	Uwaga pozostaje nieuwzględniona gdyż przy ul. Kawiory i Miechowskiej trudno jest zrealizować miejsca postojowe ze względu na pierzejowy charakter zabudowy. Budynki stoją blisko siebie, nie ma przejazdu na zaplecza działek i nie ma
		[...]*								

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
		[...]*	w zakresie realizacji miejsc postojowych w przypadku nadbudowy o jedną kondygnację oraz zmiany sposobu użytkowania poddasza na mieszkania należy utrzymać wymóg zapewnienia miejsc postojowych w terenie 1MWK-U.							żadnej możliwości realizacji miejsc postojowych co za tym idzie całkowicie to ogranicza możliwości inwestycyjne. Zapis dotyczący możliwości realizacji określonych robót budowlanych bez zapewnienia miejsc postojowych - w związku z innymi uwagami w tym zakresie został doprecyzowany.
		[...]*	Kawiory to mała ulica, na której mieszkamy od 40 lat. Udziały kamienic są wykupowane, kamienice nadbudowywane i przeznaczane na hostele pod najem krótkoterminowy. Nowi właściciele w nich nie mieszkają, a nasze życie zamienili w koszmar – nie możemy spać, ani odpoczywać. Przecistawiamy się dalszej degradacji naszego życia i mienia, stąd nasza prośba j.w.							
		[...]*								
		[...]*								
		[...]*								
11.	I.19	[...]*	Wnoszę o uzupełnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Reymonta i Oleandry” o niewyznaczanie zapewnienia miejsc postojowych dla kamienicy przy ul. <u>Kawiory 10.</u>	697 obr. 4 Krowodrza	1MWK-U	1MWK-U	1MWK-U	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił części uwagi	Rada Miasta Krakowa nie uwzględniła części uwagi	Uwaga pozostaje nieuwzględniona gdyż nadbudowa i rozbudowa budynku podlega częściowym ograniczeniom wynikającym z rodzaju prac budowlanych.
12.	I.21	[...]*	Wnoszę o uzupełnienie lub zmianę projektu mieszkaniowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Rejon ulic Reymonta Oleandry" w poniższym zakresie: 1.Niewymaganie zapewnienia miejsc postojowych (parkingowych) dla kamienicy przy ul. Kawiory 14 w Krakowie (dz. ewid. nr 695), objętej w projekcie planu obszarem o symbolu 1MWK-U., w przypadku nadbudowy, przebudowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania poddasza na lokale mieszkalne. Kamienica (jak również inne kamienice w projekcie planu objęte obszarem o symbolu 1MWK-U) posiada zwartą zabudowę pierzejową na całym odcinku i działka w jej części tylnej nie jest dostępna od strony drogi publicznej (brak przejazdu bramowego), od strony frontowej granica działki dz.. ewid. nr 695 (zabudowana kamienicą przy ul. Kawiory 14) przylega natomiast bezpośrednio do drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD. W związku z tym nie jest możliwe zapewnienie miejsc postojowych na działce, a tym samym możliwości inwestycyjne polegające np. na nadbudowie byłyby zatem iluzoryczne. Wskazać przy tym należy, że kamienica przy ul. Kawiory 14 w Krakowie jest niższą o jedną kondygnację w stosunku do sąsiednich kamienic, które zostały nadbudowane w ostatnich latach i takiego warunki nie posiadały; pozostawienie zapisów projektu planu w obecnym brzmieniu uniemożliwiłoby zatem również-dokonanie nadbudowy do istniejącej wysokości zabudowy w ciągu ulicy Kawiory objętej, w projekcie planu obszarem o symbolu 1MWK-U. Proponowaną zmianę w zakresie braku konieczności zapewnienia miejsc postojowych w przypadku nadbudowy o jedną kondygnację lub zmiany sposobu użytkowania poddasza wprowadzono w nowych planach dla obszaru "Kazimierza Wielkiego" "Łobzów-Rejon ulic Łokietka i Wrocławskiej, "Półwie Zwierzynieckie ", "Nowy Świat", a dla obszaru "Lea" nawet o dwie kondygnacje. W świetle powyższych okoliczności różnicowanie sytuacji prawnej właścicieli budynków położonych na	695 obr. 4 Krowodrza	1MWK-U	1MWK-U	1MWK-U	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt 2 oraz części pkt 1	Rada Miasta Krakowa nie uwzględniła uwagi w zakresie pkt 2 oraz części pkt 1	Ad.1 Uwaga pozostaje nieuwzględniona gdyż nadbudowa i rozbudowa budynku podlega częściowym ograniczeniom wynikającym z rodzaju prac budowlanych. Ad.2 Uwaga pozostaje nieuwzględniona. Wysokość w terenie 1MWK-U wynika z uzyskanego stanowiska Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który w Postanowieniu z dnia 06.03.2025 r. (pismo znak: ZN-II.5150.36.2025.EAP) odmówił uzgodnienia projektu planu, ustalając jako jeden z warunków uzyskania uzgodnienia ustalenie wysokości nie przekraczającej wysokości kamienic oznaczonych symbolami E2-E4. Przyjęta w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy, która wynika z powyższego nie została zmieniona.

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			<p>obszarze o symbolu 1MWK-U w projekcie planu byłoby zatem niezasadne.</p> <p>2.Ujednoczenie parametrów w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnej wysokości obiektu budowlanego dla obszarów o symbolach 1MWK-U 2MWK-U oraz 3MWK-U w projekcie planu, poprzez przyjęcie dla obszaru o symbolu 1MWK-U maksymalnej -wysokości zabudowy – 18 m oraz maksymalnej wysokości obiektu budowlanego - 20 m.</p>							
13.	II.1	[...]*	1.Zmianę treści §14 ust 6 punktu 2 lit e z zapisu: „nadbudowie o jedną kondygnacji” na zapis: „nadbudowie z możliwością zwiększenia ilości samodzielnych lokali mieszkalnych/usługowych”.	1MWK-U	1MWK-U	1MWK-U	1MWK-U	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt 1 oraz części pkt 2	Rada Miasta Krakowa nie uwzględniła uwagi w zakresie pkt 1 oraz części pkt 2	<p>Ad.1 Uwaga pozostaje nieuwzględniona ze względu na przyjętą jednolitą politykę parkingową Miasta Krakowa oraz jednolite zapisy przyjęte we wszystkich miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w Krakowie.</p> <p>Ponadto postulowana zmiana prowadziłyby do istotnego zwiększenia intensywności zabudowy bez zapewnienia adekwatnej obsługi parkingowej, co w warunkach zwartej zabudowy pierzejowej oraz istniejącego deficytu miejsc postojowych skutkowałyby nadmiernym obciążeniem przestrzeni publicznej. Rozwiązanie takie naruszałoby zasadę proporcjonalności oraz godziło w interes publiczny, w szczególności w zakresie ładu przestrzennego i funkcjonowania układu komunikacyjnego miasta.</p> <p>Niezależnie od powyższego zapisy §14 ust 6 pkt 2 zostały ponownie przeanalizowane i odpowiednio skorygowane.</p> <p>Ad.2 Uwaga pozostaje nieuwzględniona w zakresie usunięcia pkt 3. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Art. 15 ust. 2 pkt 6) : „w planie miejscowym określa się obowiązkowo (...) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (...)”.</p>
	II.2	[...]*								
	II.3	[...]*	2.Wykluczenie w §14 ust 6 punktu 3 o treści: „dodatkowo – poza liczbą miejsc parkingowych (postojowych) określonych w pkt 1 lit. b -u – nakazuje się zapewnienie stanowisk na kartę parkingową – min. 4% liczby miejsc parkingowych (postojowych) przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 stanowisko”. 3.(...)							
14.	II.4	[...]*	1.Zgodnie z wcześniej sformułowaną i przyjętą przez Prezydenta uwagą do opracowywanego planu zagospodarowania o braku możliwości zapewnienia miejsc postojowych dla istniejącej zabudowy pierzejowej 1MWK-U, zwracam się z prośbą o korektę zapisów w projekcie miejscowego planu aby umożliwić przyjęte rozwiązanie. Proponuję zmianę § 14. ust. 6 punkt 2e z zapisu: "nadbudowie do 1 kondygnacji", na zapis: "nadbudowie, z możliwością zwiększenia ilości samodzielnych lokali mieszkalnych/usługowych." 2.(...)	1MWK-U	1MWK-U	1MWK-U	1MWK-U	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt 1	Rada Miasta Krakowa nie uwzględniła uwagi w zakresie pkt 1	<p>Ad.1 Uwaga pozostaje nieuwzględniona ze względu na przyjętą jednolitą politykę parkingową Miasta Krakowa oraz jednolite zapisy przyjęte we wszystkich miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w Krakowie.</p> <p>Ponadto postulowana zmiana prowadziłyby do istotnego zwiększenia intensywności zabudowy bez zapewnienia adekwatnej obsługi parkingowej, co w warunkach zwartej zabudowy pierzejowej oraz istniejącego deficytu miejsc postojowych skutkowałyby nadmiernym obciążeniem przestrzeni publicznej. Rozwiązanie takie naruszałoby zasadę proporcjonalności oraz godziło w interes publiczny, w szczególności w zakresie ładu przestrzennego i funkcjonowania układu komunikacyjnego miasta.</p> <p>Niezależnie od powyższego zapisy §14 ust 6 pkt 2 zostały ponownie przeanalizowane i odpowiednio skorygowane.</p>
15.	II.5	[...]*	1.Zgodnie z wcześniej sformułowaną i przyjętą przez Prezydenta uwagą do opracowywanego planu zagospodarowania o braku możliwości zapewnienia miejsc postojowych dla istniejącej zabudowy pierzejowej 1MWK-U, zwracam się z prośbą o korektę zapisów w projekcie miejscowego planu aby umożliwić przyjęte rozwiązanie. Proponuję zmianę § 14. ust. 6 punkt 2e z zapisu: "nadbudowie do 1 kondygnacji", na zapis: "nadbudowie, z możliwością zwiększenia ilości	1MWK-U	1MWK-U	1MWK-U	1MWK-U	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt 1	Rada Miasta Krakowa nie uwzględniła uwagi w zakresie pkt 1	<p>Ad.1 Uwaga pozostaje nieuwzględniona ze względu na przyjętą jednolitą politykę parkingową Miasta Krakowa oraz jednolite zapisy przyjęte we wszystkich miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w Krakowie.</p> <p>Ponadto postulowana zmiana prowadziłyby do istotnego zwiększenia intensywności zabudowy bez zapewnienia adekwatnej obsługi parkingowej, co w warunkach zwartej zabudowy pierzejowej oraz istniejącego deficytu miejsc postojowych skutkowałyby nadmiernym obciążeniem przestrzeni publicznej. Rozwiązanie takie naruszałoby zasadę</p>

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			samodzielnych lokali mieszkalnych/usługowych." 2.(...)							proporcjonalności oraz godziło w interes publiczny, w szczególności w zakresie ładu przestrzennego i funkcjonowania układu komunikacyjnego miasta. Niezależnie od powyższego zapisy §14 ust 6 pkt 2 zostały ponownie przeanalizowane i odpowiednio skorygowane.
16.	II.6	[...]*	Uzupełnienie treści Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru REJON ULIC REYMONTA I OLEANDRY" poprzez nie wymaganie zapewnienia miejsc postojowych dla nadbudowy o jedną kondygnację oraz zmiany sposobu użytkowania poddasza kamienicy ul. Kawiorzy 24. poprzez dodanie w § 14 ust. 6 punktu o treści: „wskaźniki, o których mowa w pkt 1 lit. a i pkt 4, z wyłączeniem pkt 2, nie mają zastosowania w terenie 1MWK-U, w przypadku zamiaru wykonania robót budowlanych w istniejących budynkach polegających na: a) rozbudowie, przebudowie, nadbudowie o jedną kondygnację, b) zmianie sposobu użytkowania poddaszy.”	1MWK-U	1MWK-U	1MWK-U	1MWK-U	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi w części	Rada Miasta Krakowa nie uwzględniła uwagi w części	Uwaga pozostaje nieuwzględniona w zakresie dodania postulowanego zapisu. Zapisy § 14. ust. 6 zostały ponownie przeanalizowane i odpowiednio skorygowane. Jednocześnie wyjaśnia się że obecne ustalenia projektu planu zawarte w § 14. ust. 6 pkt 2 umożliwiają w przedmiotowym terenie nadbudowę budynku o jedną kondygnację oraz zmianę sposobu użytkowania poddasza bez konieczności zapewnienia miejsc postojowych. Wyjaśnia się, że przebudowa i remont mogą być realizowane niezależnie od ustaleń planu zgodnie z §7 ust. 2 pkt 1.
17.	II.7	[...]*	1.Wnoszę o usunięcie zapisu wprowadzającego zakaz lokalizacji usług podlegającej ochronie akustycznej w terenie 2U (§20 ust. 3 pkt 12 projektowanego planu). Wprowadzenie generalnego zakazu lokalizacji usług podlegających ochronie akustycznej stanowi nadmierne i nieproporcjonalne ograniczenie możliwości racjonalnego zagospodarowania nieruchomości. Wprowadzenie zakazu w obecnym brzmieniu prowadzi do istotnego ograniczenia potencjału inwestycyjnego nieruchomości, bez wykazania, że realizacja takich usług byłaby obiektywnie niemożliwa przy zastosowaniu środków technicznych. 2.W przypadku nieuwzględnienia powyższego wniosku (Ad.1), wnoszę o doprecyzowanie zapisu planu poprzez wyłączenie z zakazu lokalizacji usług podlegających ochronie akustycznej następujących funkcji: usług hotelowych oraz domów studenckich (budynków zamieszkania zbiorowego). Usługi hotelowe oraz domy studenckie stanowią naturalne i funkcjonalnie uzasadnione uzupełnienie funkcji usługowych w bezpośrednim sąsiedztwie uczelni wyższych oraz infrastruktury kampusowej. Obiekty zamieszkania zbiorowego charakteryzują się większą elastycznością w zakresie rozwiązań technicznych zapewniających spełnienie norm akustycznych. Wyłącznie wskazanych funkcji z zakazu pozwole na racjonalne wykorzystanie nieruchomości w zgodzie z charakterem otoczenia. 3.Wnoszę o usunięcie obowiązku wyznaczania miejsc postojowych w terenie 2U przy realizacji budynków w zabudowie pierzejowej. Teren objęty projektowanym planem znajduje się w centralnej części miasta, w obszarze o bardzo dobrej dostępności komunikacji zbiorowej (tramwajowej i autobusowej), co ogranicza konieczność zapewniania miejsc parkingowych w granicach działki. Wymóg realizacji miejsc postojowych znacząco ogranicza możliwości	2U	2U	2U	2U	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt 1, 3, 4 oraz części pkt 2	Rada Miasta Krakowa nie uwzględniła uwagi w zakresie pkt 1, 3, 4 oraz części pkt 2	Ad.1 Uwaga pozostaje nieuwzględniona w zakresie zupełnego usunięcia zapisu zawartego w § 20 ust. 3 pkt 12. Jednak ustalenie to zostało ponownie przeanalizowane i odpowiednio skorygowane. Ad.2 Uwaga pozostaje nieuwzględniona, gdyż ustalenie zawarte w § 20 ust. 3 pkt 12 zostało ponownie przeanalizowane i odpowiednio skorygowane, jednak jego brzmienie jest inne niż zaproponowane w uwadze. Ad.3 Uwaga pozostaje nieuwzględniona ze względu na przyjętą jednolitą politykę parkingową Miasta Krakowa oraz jednolite zapisy przyjęte we wszystkich miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w Krakowie. Ponadto postulowana zmiana prowadziłyby do istotnego zwiększenia intensywności zabudowy bez zapewnienia adekwatnej obsługi parkingowej, co w warunkach zwartej zabudowy pierzejowej oraz istniejącego deficytu miejsc postojowych skutkowałoby nadmiernym obciążeniem przestrzeni publicznej. Rozwiązanie takie naruszałoby zasadę proporcjonalności oraz godziło w interes publiczny, w szczególności w zakresie ładu przestrzennego i funkcjonowania układu komunikacyjnego miasta. Ad.4 Uwaga pozostaje nieuwzględniona. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Art. 15 ust. 2 pkt 6) : „w planie miejscowym określa się obowiązkowo (...) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (...)”.

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			<p>racjonalnego zagospodarowania działki, w szczególności w przypadku zabudowy pierzejowej.</p> <p>4.W przypadku nieuwzględnienia powyższego wniosku (Ad.3), wnoszę o usunięcie nakazu zapewnienia stanowisk na kartę parkingową, o którym mowa w § 14 ust. 6 pkt 3, w przypadku realizacji budynków w zabudowie pierzejowej na terenie 2U. W przypadku zabudowy pierzejowej, o zwartej strukturze urbanistycznej, realizacja takich miejsc w granicach działki może być technicznie niemożliwa lub prowadzić do nieproporcjonalnego ograniczania zabudowy. Nałożenie takiego obowiązku w odniesieniu do niewielkich działek usługowych może prowadzić do faktycznej niemożliwości realizacji inwestycji.</p>							
18.	II.8	ESGE Gruntowa i Budowlana sp. z o.o. (dawniej ESGE Spółka Akcyjna Gruntowa i Budowlana S.A. z siedzibą w Krakowie	<p>1.Wyznaczenie strefy zieleni na działkach ewidencyjnych o numerach: 660/2, 671 oraz 673/3, 673/6 i 673/8 (dalej: „Działki”) jest sprzeczne z wiążącymi ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (dalej: „Studium”) oraz z zasadą dobrego sąsiedztwa, zasadą zrównoważonego rozwoju i racjonalnego planowania przestrzennego. Wobec tego wnoszę o likwidację planowanej strefy zieleni na Działkach i ustalenie na Działkach terenów oznaczonych symbolem 2MWK, tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej. <i>Uzasadnienie w załączeniu.</i></p> <p>2.Projektowane umiejscowienie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce 660/2 (2MWK), a w rezultacie „ścięcie” narożnika tej działki i przeznaczenie go na pas drogowy (1KDD) jest sprzeczne z zapisami Studium, w którym cały teren ww. działki przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Aktualny Projekt w odniesieniu do działki 660/2 praktycznie uniemożliwia kontynuację na jej terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej (co jest sprzeczne z wcześniejszymi założeniami urbanistycznymi — działka sąsiednia o numerze 660/4 została zaprojektowana w taki sposób, aby umożliwić kontynuację spójnej zabudowy m.in. na działce 660/2). Mając na uwadze, że w Projekcie znaczna część działki 660/2 została przeznaczona pod strefę zieleni oraz pod pas drogowy (1KDD), a przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy „ścina” narożnik działki, pierwotne zamierzenia urbanistyczne nie mogą być realizowane. W związku z tym wnoszę o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w ten sposób, aby nie wkraczała w teren działki 660/2 oraz przeznaczenie całości tej działki na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną pierzejową (zgodnie ze Studium) bez wprowadzania zmiany przeznaczenia części działki na pas drogowy (teren 1KDD);</p> <p>3.Wnoszę o ustanowienie dla Działek i działki 656/3 parametru w postaci maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 25m. W Studium dla terenu</p>	<p>660/2, 671 673/3, 673/6, 673/8, obr. 4 Krowodrza</p> <p>660/2 obr. 4 Krowodrza</p> <p>656/3 obr. 4 Krowodrza</p>	<p>1MW-U 2ZP 1KDD</p> <p>2ZP 1KDD</p> <p>1MWK</p>	<p>1MW-U 2MWK 1KDD</p> <p>2MWK 1KDD</p> <p>1MWK</p>	<p>1MW-U 2MWK 1KDD</p> <p>2MWK 1KDD</p> <p>1MWK</p>	<p>Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt 3, 5 oraz części pkt 1, 2, 4</p> <p>Rada Miasta Krakowa nie uwzględniła uwagi w zakresie pkt 3, 5 oraz części pkt 1, 2, 4</p>	<p>Ad.1 Uwaga pozostaje nieuwzględniona w zakresie całkowitej likwidacji strefy zieleni na przedmiotowych działkach, przebieg strefy zostanie ponownie przeanalizowany i odpowiednio zmniejszony ale nie zlikwidowany całkowicie. Wprowadzenie strefy zieleni we wnętrzu kwartału zabudowy stanowi racjonalne rozwiązanie urbanistyczne, służące oddzieleniu zabudowy istniejącej od nowoprojektowanej, poprawia estetykę wnętrza kwartału, wpływa korzystnie na warunki przewietrzania i doświetlenia, a także podnosi komfort użytkowników sąsiednich nieruchomości. Dodatkowo wyjaśnia się, że strefa zieleni może być bilansowana w celu osiągnięcia odpowiedniego minimalnego wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej. Uwaga nieuwzględniona także w zakresie wyznaczenia „terenów oznaczonych symbolem 2MWK tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej” na działkach 673/6, 673/8 i 673/3. Na przedmiotowych działkach została wyznaczona zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną lub usługowa 1MW-U. Wyjaśnia się, że dopuszczona możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną (zgodnie z § 7 ust.1 pkt 2) oraz wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy w terenie 1MW-U umożliwiają realizację zabudowy pierzejowej.</p> <p>Ad.2 Uwaga pozostaje nieuwzględniona, gdyż nie ma możliwości całkowitego wyłączenia działki nr 660/2 z pasa drogowego terenu 1KDD. Linie rozgraniczające pomiędzy terenem 2MWK i 1KDD oraz przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zostały ponownie przeanalizowane i – w uzasadnionym zakresie – odpowiednio skorygowane. W celu zapewnienia możliwości prawidłowej obsługi komunikacyjnej obszaru niezbędna jest rozbudowa istniejącego układu komunikacyjnego, obejmująca budowę nowych odcinków dróg, w tym w terenie 1KDD. Stanowi ona uzupełnienie układu dróg publicznych. Linie rozgraniczające teren 1KDD obejmują rezerwę terenu dla ulicy klasy dojazdowej o szerokości zgodnej z obowiązującymi przepisami technicznymi. Projekt planu w obecnym kształcie został uzgodniony przez Zarząd Dróg Miasta Krakowa, m.in. w zakresie zachowania odpowiednich rezerw terenowych pod drogi publiczne, zapewniających widoczność i bezpieczeństwo ruchu drogowego. Ponadto wyjaśnia się, że przyjęta szerokość pasa drogowego oznaczonego symbolem 1KDD ma na celu zapewnienie</p>	

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			<p>MW (a do tej kategorii zostały w nim przyporządkowane Działki i działka 656/3) —wyciąg ze Studium wraz z mapą — Załącznik nr V) ustalono maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy wielorodzinnej do 25m. Uzasadnienie w załączeniu.</p> <p>4.W odniesieniu do udziału powierzchni biologicznie czynnej wskazuję, że na obszarze pomiędzy ulicami Toruńską i Kawiory zabudowa jest ukształtowana w postaci kwartału intensywnej zabudowy śródmiejskiej, w układzie pierzejowym. Nowa zabudowa będzie ten układ dopełniać — ma to odzwierciedlenie m. in. w uwzględnionej na rysunku Projektu linii zabudowy. Zabudowa pierzejowa charakteryzuje się wysoką intensywnością, ponieważ budynki zajmują całą szerokość frontu działek. W związku z koniecznością realizacji garażu podziemnego i wysoką intensywnością zabudowy charakterystyczną dla funkcjonalnego centrum miasta, wnioskuję o możliwość realizacji powierzchni biologicznie czynnej dla Działek i działki 656/3 w formie stropodachu zielonego, oraz określenie wymaganego współczynnika tej powierzchni na poziomie 10%. Uzasadnienie w załączeniu</p> <p>5.Wnoszę o ustalenie dla Działek i działki 656/3 parametru maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie co najmniej 70%, (...) Uzasadnienie w załączeniu.</p>	<p>656/3 obr. 4 Krowodrza</p> <p>656/3 660/2, 671 673/3, 673/6, 673/8, obr. 4 Krowodrza</p>	<p>1MWK</p> <p>1MW-U 1MWK 2MWK 1KDD</p>	<p>1MWK</p> <p>1MW-U 1MWK 2MWK 1KDD</p>	<p>1MWK</p> <p>1MW-U 1MWK 2MWK 1KDD</p>			<p>możliwości realizacji nie tylko jezdni, lecz również elementów towarzyszących, takich jak chodniki, pas zieleni oraz sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami i wymogami technicznymi.</p> <p>Ad.3 Uwaga pozostaje nieuwzględniona. W świetle art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu sporządzony jest zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy). Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium, przedmiotowy teren 1MWK położony jest w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 7, dla którego: wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25m, z obniżeniem wysokości zabudowy (...) w rejonie ul. Toruńskiej do 16m.</p> <p>Ad.4 Uwaga pozostaje nieuwzględniona w zakresie zmiany minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu jest sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy). Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium, przedmiotowy teren 1MWK położony jest w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 7, w terenie: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW). Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%. Przyjęty parametr nie został zmieniony.</p> <p>Ad.5 Uwaga pozostaje nieuwzględniona. Współczynnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy nie został zwiększony z uwagi na konieczność zachowania powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 30%, która wynika ze Studium. Wysokość tego wskaźnika determinuje wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu jest sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy).</p>
19.	II.9	Akademia Górniczo-Hutnicza im. Stanisława Staszica w Krakowie	<p>1.(...) 2.(...) 3.(...) 4.(...) 5.§23 ust. 3. pkt 4) - Wysokości zabudowy w terenie 2UN w strefie o odmiennych warunkach zagospodarowania do 55m – uwaga dotyczy parametrów zabudowy w miejscu po wyburzeniu pawilonu handlowego na działce nr 653/33, gdzie planowana jest budowa akademika – gabarytowo i stylistycznie nawiązującego do pozostałych wysokich akademików na terenie Miasteczka Studenckiego AGH. Dla strefy o odmiennych warunkach zagospodarowania w terenie 2UN wnioskuję się o: - maksymalną wysokość zabudowy 53m, - maksymalną wysokość obiektu budowlanego 55m, - maksymalną nadziemną intensywności zabudowy 4,5 Uzasadnieniem dla przyjęcia proponowanych</p>	2UN	2UN	2UN	2UN	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt 5	Rada Miasta Krakowa nie uwzględniła uwagi w zakresie pkt 5	<p>Ad.5 Uwaga pozostaje nieuwzględniona. W świetle art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu sporządzony jest zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy). Zgodnie z ustaleniami Studium dla strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 7 Łobzów ustalono: <i>wysokość zabudowy usługowej w terenach (U) do 20m, w rejonie ul. Władysława Reymonta ... do 30 m.</i> Dodatkowo: <i>W uzasadnionych sąsiednią zabudową i funkcją przypadkach dopuszcza się zmianę wysokości zabudowy, z zastrzeżeniem że: Dopuszcza się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zmianę ustalonej w studium wysokości zabudowy o 10% jeżeli konieczność zmiany wysokości wynika z uwarunkowań historycznych bądź konieczności zachowania ład przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy.</i> Ponadto, istniejące budynki przekraczające wysokość wskazaną w Studium oznaczone zostały jako dominanty dla których ustalono maksymalną wysokość zgodną ze stanem istniejącym.</p>

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			<p>parametrów jest zapis Studium (Uchwała nr XII/87/03 RMK z dnia 16 kwietnia 2003 r., tom III – wytyczne do planów miejscowych, jednostka 7 Łobzów), pod warunkiem jego rozłącznego czytania:</p> <p>„W uzasadnionych sąsiednią zabudową i funkcją przypadkach dopuszcza się zmianę wysokości zabudowy;”</p> <p>W omawianym przypadku zachodzą przesłanki dopuszczające zastosowanie ww. zapisu. Obszar planowanej inwestycji znajduje się na terenie Miasteczka Studenckiego AGH i sąsiaduje z istniejącymi budynkami akademików o wysokościach przekraczających 50 m, ponadto nie zachodzą w tym przypadku dodatkowe ograniczenia wysokości wynikające z przepisów odrębnych. Za punktowym dopuszczeniem wnioskowanej wysokości przemawiają także argumenty funkcjonalne i ekonomiczne oraz ład przestrzenny – spójność z istniejącymi budynkami wysokimi;</p> <p>6.(...)</p>							
20.	II.10	Akademia Górniczo-Hutnicza im. Stanisława Staszica w Krakowie	<p>Wnioskuję o wprowadzenie do projektu MPZP obszaru „Rejon ulic Reymonta i Oleandry” dodatkowych zapisów dla terenu 3UN, o następującej treści:</p> <p>„Dopuszczenie realizacji podziemnych części budynków, takich jak miejsca parkingowe (postojowe) w układzie podziemnym oraz podziemne obiekty ochronne (schrony), również poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy”.</p>	3UN	3UN	3UN	3UN	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił części uwagi	Rada Miasta Krakowa nie uwzględniła części uwagi	Uwaga pozostaje nieuwzględniona w zakresie wprowadzenia zapisu dotyczącego możliwości realizacji podziemnych części budynków w brzmieniu podanym w uwadze.
21.	III.1	[...]*	<p>Zwracam się z prośbą doprecyzowanie przywołanych przepisów w Rozdziale 1 – Przepisy ogólne oraz w innych miejscach części opisowej MPZP. Prosimy o precyzyjne wskazanie konkretnych artykułów i paragrafów do których odwołuje się dana definicja, obecnie niejednokrotnie definicja odwołuje się do ośmiu ustaw. Ustawy te są obszernymi aktami i konieczność ich przeszukiwania utrudnia jednoznaczną interpretację, generuje ryzyko uznaniowości i obniża czytelność aktu prawa miejscowego jakim jest MPZP.</p>	-	-	-	-	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi	Rada Miasta Krakowa nie uwzględniła uwagi	<p>Uwaga pozostaje nieuwzględniona, gdyż nie zostały doprecyzowane zapisy projektu planu dotyczące zastosowanych definicji.</p> <p>Plan miejscowy jako akt prawa miejscowego nie może być sprzeczny z aktami prawnymi wyższego rzędu tj. ustawami czy rozporządzeniami. Dla części definicji wymienionych w par. 4 ust. 1 uchwały (np. powierzchnia biologicznie czynna, wysokość zabudowy itp.) wskazano konkretnie ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która definiuje te pojęcia.</p> <p>Dodatkowo, inne określenia użyte w projekcie uchwały – zgodnie z par. 4 ust. 2 tekstu projektu planu – należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych. Dlatego też pojęcia takie jak np. przebudowa, remont itp. nie zostały zdefiniowane w tekście projektu planu, gdyż definicje te zostały ujęte w ustawie Prawo budowlane.</p> <p>Pozostałe pojęcia zostały zdefiniowane na potrzeby sporządzania planów miejscowych w Krakowie i ze względu na konieczność uczytelnienia oraz zachowania porównywalności planów przyjęto zasadę jednorodnego definiowania</p>

[...]* - Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Aleksandra Rembowska-Wójcik – Kierownik BP-13 w Wydziale Planowania Przestrzennego UMK.

Wyjaśnienia uzupełniające:

Ileokroć 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 „Rejon ulic Reymonta i Oleandry”,
- ustawie należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. 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.).