

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki Nr 26 w granicach administracyjnych miejscowości Węgrzce zatwierdzonego uchwałą XXXI/106/2005 Rady Gminy Zielonki z dnia 18 listopada 2005 r.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki Nr 26 w granicach administracyjnych miejscowości Węgrzce zatwierdzonego uchwałą XXXI/106/2005 Rady Gminy Zielonki z dnia 18 listopada 2005 r., wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 23 października 2019 r. do 22 listopada 2019 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany planu tj. **do 12 grudnia 2019 r.** - wpłynęło **14 pism**, z czego 12 stanowiło uwagi w całości bądź w części a 2 pisma nie dotyczyły zakresu i przedmiotu wyłożenia.

Wójt Gminy Zielonki **Zarządzeniem Nr 332/2019 z dnia 27 grudnia 2019 r.** rozpatrzył uwagi dotyczące projektu zmiany planu.

Niniejsze rozstrzygnięcie zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy, dotyczy uwag nieuwzględnionych (numeracja uwag - kolumna 2 - zgodnie z wykazem uwag stanowiącym załącznik do Zarządzenia Wójta Gminy Zielonki), odnoszących się do zmiany projektu planu.

W zakresie uwag objętych załącznikiem Rada Gminy Zielonki, postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	NR UWAGI	DATA ZŁOŻENIA UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag)
							WÓJTA GMINY ZIELONKI	RADY GMINY ZIELONKI	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	6.	12.12.1019	[...]* [...]*	<p>Uwaga dotyczy:</p> <p>1) nie uchylania pkt 2 (§13 ust. 2 pkt 2) – wartościowym byłoby wprowadzenie uszczegółowienia na czym polegać tzw. „nowatorskość” - zapis w dużym stopniu przyczynia się do atrakcyjności terenu całej Gminy Zielonki dla potencjalnych inwestorów (nie tylko deweloperów), którzy chcą inwestować, osiedlić się i mieszkać a usunięcie zapisu o nowatorskości spowoduje bezwzględnie straty finansowe dla właścicieli działek, które po usunięciu §13 ust. 2 pkt 2, nie będą mogły być zabudowane jak w chwili obecnej;</p> <p>2) przeanalizowania przez autora zmian do mpzp poniższej analizy i uwzględnienia jej w planowanych zmianach w taki sposób aby nie ograniczać zabudowy, nie powodować przez to utraty wartości działki: <i>„ Do pełnej analizy punktu, który w zamiarze autora ma być usunięty należy omówić kilka zagadnień: Autor zmian planuje zlikwidowanie nowatorskości z niewiadomych przyczyn, nie zostały one poparte żadnymi merytorycznymi dowodami – wydaje się, że jest to zmiana aby może zabezpieczyć interesy określonej grupy osób, które zamieszkują teren gminy i nie chcą aby dookola</i></p>	działka nr 542 Węgrzce		Wójt Gminy Zielonki nie uwzględnił wniesionej uwagi w pkt 1 i 2	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Zielonki w pkt 1 i 2	<p>Uwaga, w zakresie nieuchylania dotychczasowych zapisów odnoszących się do „nowatorskości” pozostaje nieuwzględniona.</p> <p>W zmienianym planie zagospodarowania przestrzennego znajdują się zapisy dotyczące formy architektonicznej budynków, rodzące poważne wątpliwości interpretacyjne z zakresu nowatorskich form architektonicznych. Są one podstawą wydania pozwolenia na budowę dla wielu inwestycji, mających według w/w zapisów posiadać nowatorskie rozwiązania. Zmieniany zapis nie jest stosowany zgodnie z intencjami jego wprowadzenia. Intencją bowiem było wprowadzenie możliwości lokalizacji na terenie Gminy Zielonki budownictwa o wybitnych wartościach. Ideą zapisu była realizacja budynków o formie podnoszącej wartość kulturową tego obszaru.</p> <p>Nowatorskie rozwiązania, walory architektoniczne tak jak walory krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi żadnej definicji normatywnej”. Ze względu na brak ich zdefiniowania, każdorazowo możliwe jest ich dostosowanie do specyfiki sporządzanych projektów, również tych negatywnie wpływających na wartość krajobrazową i kulturową obszaru gminy oraz jakość życia lokalnej społeczności. Zmiana planu w powyższym zakresie ma na celu przede wszystkim wykluczenie możliwości nadinterpretacyjnych ustaleń obowiązującego planu.</p>

Lp.	NR UWAGI	DATA ZŁOŻENIA UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag)
							WÓJTA GMINY ZIELONKI	RADY GMINY ZIELONKI	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				<p>nieruchomości, które zamieszkują były realizowane kolejne inwestycje. Należy również zwrócić uwagę na zapisy uchwały dotyczącej ustaleń zmiany Studium uwarunkowani kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/34/2018 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 kwietnia 2018r., pkt. 7.2 Zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane, w którym jasno wskazano, że w gminie Zielonki pozostało jedynie 140,55 ha terenów rezerwowanych do dalszego wykorzystania pod zabudowę. Jednocześnie w Studium wskazano cyt.: "...ze dla podniesienia tylko obecnego komfortu zamieszkania brakuje 322 950 m² mieszkalnej powierzchni użytkowej.";</p>					<p>Należy zaznaczyć, iż wyłożone do publicznego wglądu ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Koncepcja rozwoju przestrzennego gminy Zielonki, zgodnie z ustaleniami studium zawartymi w rozdziale 4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 4.1. ZASADY ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, będzie kontynuowana w oparciu o przebieg dotychczasowych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy, wyposażeniu jej w nowoczesną infrastrukturę techniczną i drogową, <u>w szczególności w kierunku sukcesywnej, dalszej poprawy funkcjonowania systemów zurbanizowanych i środowiska, zapewniając odpowiednie warunki dla osiągnięcia założonych celów rozwoju.</u></p> <p>Rozwój przestrzenny Gminy ma bazować na zasadzie zrównoważonego rozwoju rozumianego jako „rozwój społeczno - gospodarczy, w którym w celu równoważenia szans dostępu do środowiska poszczególnych społeczeństw lub ich obywateli – zarówno współczesnego, jak i przyszłych pokoleń oraz regulowania pierwszeństwa jakości nad ilością wyrażającą się m.in. w jednej z zasad wykorzystania przestrzeni, tj. dalszego kształtowania stref osadniczych, równocześnie spełniając oczekiwania użytkowników - odnośnie standardów wyposażenia i potrzeby ochrony środowiska.</p> <p>W ramach obszarów kształtowania systemów zabudowy (rozdział 4.3.2.1 Obszary kształtowania systemów zabudowy), wskazano iż zagospodarowanie obszarów wymaga kształtowania zabudowy w wysokim standardzie, przy zachowaniu wskaźników zagospodarowania terenu wskazanych w studium.</p> <p>Ustalenia Studium, odnoszące się m.in. do oczekiwań użytkowników, w zakresie standardów zagospodarowania przyczynia się do zmiany ustaleń dotychczasowych zapisów planów. Realizowane inwestycje, w oparciu o dotychczasowe zapisy, nie dostosowują swego nowatorskiego charakteru i współczesnych rozwiązań, do cech lokalnego krajobrazu, zakłócają funkcjonalność i estetykę przestrzeni oraz posiadają cechy negatywnych dominant o formie i gabarycie niewpisującym się w otoczenie, zakłócających percepcję krajobrazu.</p>
2.	9.	09.12.2019	Nestor Sp. z o.o.	<p>Uwaga dotyczy:</p> <p>1) nie uchylania pkt 2 (§13 ust. 2 pkt 2) – doprecyzowania i pozostawienia tzw. „nowatorskości” - zapis w dużym stopniu przyczynia się do atrakcyjności terenu całej Gminy Zielonki dla potencjalnych inwestorów (nie tylko deweloperów), którzy chcą inwestować, osiedlić się i mieszkać a usunięcie zapisu o nowatorskości spowoduje bezwzględnie mniejsze zainteresowanie terenami gminy; jednocześnie należy zwrócić uwagę, że spowoduje to straty finansowe dla właścicieli działek, które po usunięciu §13 ust. 2 pkt 2 nie będą mogły być zabudowane jak w chwili obecnej;</p> <p>2) przeanalizowania przez autora zmian do mpzp poniższej</p>	działki nr 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 318, 319 Zielonki		Wójt Gminy Zielonki nie uwzględnił wniesionej uwagi w pkt 1 i 2	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Zielonki w pkt 1 i 2	<p>Uwaga, w zakresie nieuchylania dotychczasowych zapisów odnoszących się do „nowatorskości” pozostaje nieuwzględniona.</p> <p>W zmienianym planie zagospodarowania przestrzennego znajdują się zapisy dotyczące formy architektonicznej budynków, rodzące poważne wątpliwości interpretacyjne z zakresu nowatorskich form architektonicznych. Są one podstawą wydania pozwolenia na budowę dla wielu inwestycji, mających według w/w zapisów posiadać nowatorskie rozwiązania. Zmieniany zapis nie jest stosowany zgodnie z intencjami jego wprowadzenia. Intencją bowiem było wprowadzenie możliwości lokalizacji na terenie Gminy Zielonki budownictwa o wybitnych wartościach. Ideą zapisu była realizacja budynków o formie podnoszącej wartość kulturową tego obszaru.</p>

Lp.	NR UWAGI	DATA ZŁOŻENIA UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag)
							WÓJTA GMINY ZIELONKI	RADY GMINY ZIELONKI	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				<p>analizy: <i>„ Do pełnej analizy punktu, który w zamiarze autora zmian ma być usunięty należy omówić kilka zagadnień: 1. Sposób traktowania przedmiotowego punktu w chwili obecnej.</i> <i>Studiując zapis o tzw. „nowatorskości” projektuje się i buduje budynki mieszkalne (ale również i użyteczności publicznej, np. szkoły) z dachami płaskimi, skośnymi, dachami zielonymi o różnej wysokości i ilości kondygnacji – maksymalnie 3 kondygnacje o wysokości budynków około 9m. należy również wskazać, iż lokalizacja obszaru Gminy Zielonki jest na styku z miastem Kraków, gdzie projektuje się i realizuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości 4 kondygnacji – budynki o wysokości około 12 m. dlatego na terenach na styku z miastem Kraków uzasadnione jest aby nowatorskość pozwalała zarówno w urbanistyce jak i w architekturze wytworzyć pośrednią zabudowę jednorodziną np. 3 kondygnacyjną stanowiącą przejście pomiędzy zabudową wielorodzinną m. Kraków a zabudową jednorodziną a także wolnostojącą i bliźniaczą na terenie gminy Zielonki – zgodnie z zapisami planów miejscowych gminy Zielonki pozwala na to jedynie zapis §13 ust. 2 pkt 2 dotyczący tzw. „nowatorskości”. Idąc dalej w rozważaniach na ten temat – na terenach oddalonych od granicy z Krakowem może również powstawać zabudowa nowatorska, która przy odpowiednim potraktowaniu przestrzennym budynków stanowić będzie istotne podniesienie wartości kulturowej miejsca, np. m.in. w miejscowości Węgrzce. Zgodnie z zapisami obecnego planu zagospodarowania przestrzennego powstało bardzo wiele budynków bez tzw. „nowatorskości”, które nie stanowią ciekawej architektury. Są jedynie zwykłą zabudową mieszkalną, zgodną z obowiązującym planem zagospodarowania, która nigdy nie będzie stanowiła kierunku rozwoju gminy pod względem jakości architektury.</i> 2. Atrakcyjność wskazanego zapisu dotyczącego nowatorskości dla inwestorów. Polskie społeczeństwo rozwija się, inwestorzy prywatni i deweloperzy chcą budować nowe budynki mieszkalne dla siebie lub na sprzedaż wykorzystując nowe trendy w architekturze, materiałach budowlanych itd. Wykorzystywanie przepisu dotyczącego „nowatorskości” jest stosowane z określonych powodów – przepis ten daje możliwości realizacji ciekawej nowoczesnej zabudowy, zgodne z trendami nowoczesnej architektury. Np. dachy skośne, bezokapowe są rozwiązaniem nowoczesnymi nie wykluczają nawiązania stylistyka budynków do tradycji. <i>Autor zmian planuje zlikwidowanie nowatorskości z niewiadomych przyczyn, nie zostały one poparte żadnymi merytorycznymi dowodami – wydaje się, że jest to zmiana aby może zabezpieczyć interesy określonej grupy osób,</i></p>					<p>Nowatorskie rozwiązania, walory architektoniczne tak jak walory krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi żadnej definicji normatywnej”. Ze względu na brak ich zdefiniowania, każdorazowo możliwe jest ich dostosowanie do specyfiki sporządzanych projektów, również tych negatywnie wpływających na wartość krajobrazową i kulturową obszaru gminy oraz jakość życia lokalnej społeczności. Zmiana planu w powyższym zakresie ma na celu przede wszystkim wykluczenie możliwości nadinterpretacyjnych ustaleń obowiązującego planu. Należy zaznaczyć, iż wyłożone do publicznego wglądu ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Koncepcja rozwoju przestrzennego gminy Zielonki, zgodnie z ustaleniami studium zawartymi w rozdziale 4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 4.1. ZASADY ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, będzie kontynuowana w oparciu o przebieg dotychczasowych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy, wyposażeniu jej w nowoczesną infrastrukturę techniczną i drogową, w szczególności w kierunku sukcesywnej, dalszej poprawy funkcjonowania systemów zurbanizowanych i środowiska, zapewniając odpowiednie warunki dla osiągnięcia założonych celów rozwoju.</p> <p>Rozwój przestrzenny Gminy ma bazować na zasadzie zrównoważonego rozwoju rozumianego jako „rozwój społeczno - gospodarczy, w którym w celu równoważenia szans dostępu do środowiska poszczególnych społeczeństw lub ich obywateli – zarówno współczesnego, jak i przyszłych pokoleń oraz regulowania pierwszeństwa jakości nad ilością wyrażającą się m.in. w jednej z zasad wykorzystania przestrzeni, tj. dalszego kształtowania stref osadniczych, równocześnie spełniając oczekiwania użytkowników - odnośnie standardów wyposażenia i potrzeby ochrony środowiska.</p> <p>W ramach obszarów kształtowania systemów zabudowy (rozdział 4.3.2.1 Obszary kształtowania systemów zabudowy), wskazano iż zagospodarowanie obszarów wymaga kształtowania zabudowy w wysokim standardzie, przy zachowaniu wskaźników zagospodarowania terenu wskazanych w studium.</p> <p>Ustalenia Studium, odnoszące się m.in. do oczekiwań użytkowników, w zakresie standardów zagospodarowania przyczynia się do zmiany ustaleń dotychczasowych zapisów planów. Realizowane inwestycje, w oparciu o dotychczasowe zapisy, nie dostosowują swego nowatorskiego charakteru i współczesnych rozwiązań i do cech lokalnego krajobrazu, zakłócają funkcjonalność i estetykę przestrzeni oraz posiadają cechy negatywnych dominant o formie i gabarycie niewpisującym się w otoczenie, zakłócających percepcję krajobrazu.</p>

Lp.	NR UWAGI	DATA ZŁOŻENIA UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag)
							WÓJTA GMINY ZIELONKI	RADY GMINY ZIELONKI	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				które zamieszkują teren gminy i nie chcą aby dookoła nieruchomości, które zamieszkują były realizowane kolejne inwestycje. Należy również zwrócić uwagę na zapisy uchwały dotyczącej ustaleń zmiany Studium uwarunkowani kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/34/2018 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 kwietnia 2018r., pkt. 7.2 Zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane, w którym jasno wskazano, że w gminie Zielonki pozostało jedynie 140,55 ha terenów rezerwowanych do dalszego wykorzystania pod zabudowę. Jednocześnie w Studium wskazano cyt.: "...ze dla podniesienia tylko obecnego komfortu zamieszkania brakuje 322 950 m ² mieszkalnej powierzchni użytkowej. ";					
3.	10.	12.12.2019	Zakład Wykonawstwa Sieci Elektrycznych Kraków Spółka Akcyjna	<p>Uwaga dotyczy:</p> <p>1) nie uchylania pkt 2 (§13 ust. 2 pkt 2) – doprecyzowania i pozostawienia tzw. „nowatorskości” - zapis w dużym stopniu przyczynia się do atrakcyjności terenu całej Gminy Zielonki dla potencjalnych inwestorów (nie tylko deweloperów), którzy chcą inwestować, osiedlić się i mieszkać a usunięcie zapisu o nowatorskości spowoduje bezwzględnie mniejsze zainteresowanie terenami gminy; jednocześnie należy zwrócić uwagę, że spowoduje to straty finansowe dla właścicieli działek, które po usunięciu §13 ust. 2 pkt 2 nie będą mogły być zabudowane jak w chwili obecnej;</p> <p>2) przeanalizowania przez autora zmian do mpzp poniższej analizy: „ Do pełnej analizy punkty, który w zamiarze autora zmian ma być usunięty należy omówić kilka zagadnień: <u>1. Sposób traktowania przedmiotowego punktu w chwili obecnej.</u> Studiując zapis o tzw. „nowatorskości” projektuje się i buduje budynki mieszkalne (ale również i użyteczności publicznej, np. szkoły) z dachami płaskimi, skośnymi, dachami zielonymi o różnej wysokości i ilości kondygnacji – maksymalnie 3 kondygnacje o wysokości budynków około 9m. należy również wskazać, iż lokalizacja obszaru Gminy Zielonki jest na styku z miastem Kraków, gdzie projektuje się i realizuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości 4 kondygnacji – budynki o wysokości około 12 m. dlatego na terenach na styku z miastem Kraków uzasadnione jest aby nowatorskość pozwalała zarówno w urbanistyce jak i w architekturze wytworzyć pośrednią zabudowę jednorodziną np. 3 kondygnacyjną stanowiącą przejście pomiędzy zabudową wielorodzinną m. Kraków a zabudową jednorodziną a także wolnostojącą i bliźniaczą na terenie gminy Zielonki – zgodnie z zapisami planów miejscowych gminy Zielonki pozwala na to jedynie zapis §13 ust. 2 pkt 2 dotyczący tzw. „nowatorskości”. Idąc dalej w rozważaniach na ten temat</p>	działki nr: 107/1, 107/2, 108/1, 126/2, 126/3, 128/2, 128/3, 127/1 Zielonki		Wójt Gminy Zielonki nie uwzględnił wniesionej uwagi w pkt 1 i 2	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Zielonki w pkt 1 i 2	<p>Uwaga, w zakresie nieuchylania dotychczasowych zapisów odnoszących się do „nowatorskości” pozostaje nieuwzględniona.</p> <p>W zmienianym planie zagospodarowania przestrzennego znajdują się zapisy dotyczące formy architektonicznej budynków, rodzące poważne wątpliwości interpretacyjne z zakresu nowatorskich form architektonicznych. Są one podstawą wydania pozwolenia na budowę dla wielu inwestycji, mających według w/w zapisów posiadać nowatorskie rozwiązania. Zmieniany zapis nie jest stosowany zgodnie z intencjami jego wprowadzenia. Intencją bowiem było wprowadzenie możliwości lokalizacji na terenie Gminy Zielonki budownictwa o wybitnych wartościach. Ideą zapisu była realizacja budynków o formie podnoszącej wartość kulturową tego obszaru.</p> <p>Nowatorskie rozwiązania, walory architektoniczne tak jak walory krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi żadnej definicji normatywnej”. Ze względu na brak ich zdefiniowania, każdorazowo możliwe jest ich dostosowanie do specyfiki sporządzanych projektów, również tych negatywnie wpływających na wartość krajobrazową i kulturową obszaru gminy oraz jakość życia lokalnej społeczności. Zmiana planu w powyższym zakresie ma na celu przede wszystkim wykluczenie możliwości nadinterpretacyjnych ustaleń obowiązującego planu.</p> <p>Należy zaznaczyć, iż wyłożone do publicznego wglądu ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Koncepcja rozwoju przestrzennego gminy Zielonki, zgodnie z ustaleniami studium zawartymi w rozdziale 4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 4.1. ZASADY ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, będzie kontynuowana w oparciu o przebieg dotychczasowych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy, wyposażeniu jej w nowoczesną infrastrukturę techniczną i drogową, w szczególności w kierunku sukcesywnej, dalszej poprawy funkcjonowania systemów zurbanizowanych i środowiska, zapewniając odpowiednie warunki dla osiągnięcia</p>

Lp.	NR UWAGI	DATA ZŁOŻENIA UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag)
							WÓJTA GMINY ZIELONKI	RADY GMINY ZIELONKI	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				<p>– na terenach oddalonych od granicy z Krakowem może również powstawać zabudowa nowatorska, która przy odpowiednim potraktowaniu przestrzennym budynków stanowić będzie istotne podniesienie wartości kulturowej miejsca, np. m.in. w miejscowości Węgrzce. Zgodnie z zapisami obecnego planu zagospodarowania przestrzennego powstało bardzo wiele budynków bez tzw. „nowatorskości”, które nie stanowią ciekawej architektury. Są jedynie zwykłą zabudową mieszkalną, zgodną z obowiązującym planem zagospodarowania, która nigdy nie będzie stanowiła kierunku rozwoju gminy pod względem jakości architektury.</p> <p>2. Atrakcyjność wskazanego zapisu dotyczącego nowatorskości dla inwestorów.</p> <p>Polskie społeczeństwo rozwija się, inwestorzy prywatni i deweloperzy chcą budować nowe budynki mieszkalne dla siebie lub na sprzedaż wykorzystując nowe trendy w architekturze, materiałach budowlanych itd. Wykorzystywanie przepisu dotyczącego „nowatorskości” jest stosowane z określonych powodów – przepis ten daje możliwości realizacji ciekawej nowoczesnej zabudowy, zgodne z trendami nowoczesnej architektury. Np. dachy skośne, bezokapowe są rozwiązaniem nowoczesnymi nie wykluczają nawiązania stylistyka budynków do tradycji.</p> <p>Autor zmian planuje zlikwidowanie nowatorskości z niewiadomych przyczyn, nie zostały one poparte żadnymi merytorycznymi dowodami – wydaje się, że jest to zmiana aby może zabezpieczyć interesy określonej grupy osób, które zamieszkują teren gminy i nie chcą aby dookoła nieruchomości, które zamieszkują były realizowane kolejne inwestycje. Należy również zwrócić uwagę na zapisy uchwały dotyczącej ustaleń zmiany Studium uwarunkowani kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/34/2018 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 kwietnia 2018r., pkt. 7.2 Zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane, w którym jasno wskazano, że w gminie Zielonki pozostało jedynie 140,55 ha terenów rezerwowanych do dalszego wykorzystania pod zabudowę. Jednocześnie w Studium wskazano cyt.: „...ze dla podniesienia tylko obecnego komfortu zamieszkania brakuje 322 950 m² mieszkalnej powierzchni użytkowej.”;</p>					<p>założonych celów rozwoju.</p> <p>Rozwój przestrzenny Gminy ma bazować na zasadzie zrównoważonego rozwoju rozumianego jako „rozwój społeczno - gospodarczy, w którym w celu równoważenia szans dostępu do środowiska poszczególnych społeczeństw lub ich obywateli – zarówno współczesnego, jak i przyszłych pokoleń oraz regulowania pierwszeństwa jakości nad ilością wyrażającą się m.in. w jednej z zasad wykorzystania przestrzeni, tj. dalszego kształtowania stref osadniczych, równocześnie spełniając oczekiwania użytkowników - odnośnie standardów wyposażenia i potrzeby ochrony środowiska.</p> <p>W ramach obszarów kształtowania systemów zabudowy (rozdział 4.3.2.1 Obszary kształtowania systemów zabudowy), wskazano iż zagospodarowanie obszarów wymaga kształtowania zabudowy w wysokim standardzie, przy zachowaniu wskaźników zagospodarowania terenu wskazanych w studium.</p> <p>Ustalenia Studium, odnoszące się m.in. do oczekiwań użytkowników, w zakresie standardów zagospodarowania przyczynia się do zmiany ustaleń dotychczasowych zapisów planów. Realizowane inwestycje, w oparciu o dotychczasowe zapisy, nie dostosowują swego nowatorskiego charakteru i współczesnych rozwiązań i do cech lokalnego krajobrazu, zakłócają funkcjonalność i estetykę przestrzeni oraz posiadają cechy negatywnych dominant o formie i gabarycie niewpisującym się w otoczenie, zakłócających percepcję krajobrazu.</p>
4.	11.	12.12.2019	[...]*	<p>Uwaga dotyczy:</p> <p>1) nie uchylania pkt 2 (§13 ust. 2 pkt 2) – doprecyzowania i pozostawienia tzw. „nowatorskości” - zapis w dużym stopniu przyczynia się do atrakcyjności terenu całej Gminy Zielonki dla potencjalnych inwestorów (nie tylko deweloperów), którzy chcą inwestować, osiedlić się i mieszkać a usunięcie zapisu o nowatorskości spowoduje bezwzględnie mniejsze zainteresowanie terenami gminy; jednocześnie należy zwrócić uwagę, że spowoduje to</p>	działka nr 1211/2 ul. Krakowskie Przedmieście Zielonki		Wójt Gminy Zielonki nie uwzględnił wniesionej uwagi w pkt 1 i 2	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Zielonki w pkt 1 i 2	<p>Uwaga, w zakresie nieuchylania dotychczasowych zapisów odnoszących się do „nowatorskości” pozostaje nieuwzględniona.</p> <p>W zmienianym planie zagospodarowania przestrzennego znajdują się zapisy dotyczące formy architektonicznej budynków, rodzące poważne wątpliwości interpretacyjne z zakresu nowatorskich form architektonicznych. Są one podstawą wydania pozwolenia na budowę dla wielu inwestycji, mających według w/w zapisów posiadać nowatorskie rozwiązania. Zmieniany zapis nie jest</p>

Lp.	NR UWAGI	DATA ZŁOŻENIA UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag)
							WÓJTA GMINY ZIELONKI	RADY GMINY ZIELONKI	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				<p>straty finansowe dla właścicieli działek, które po usunięciu §13 ust. 2 pkt 2 nie będą mogły być zabudowane jak w chwili obecnej;</p> <p>2) przeanalizowania przez autora zmian do mpzp poniższej analizy: <i>„ Do pełnej analizy punkty, który w zamiarze autora zmian ma być usunięty należy omówić kilka zagadnień: 1. Sposób traktowania przedmiotowego punktu w chwili obecnej.</i> <i>Studiując zapis o tzw. „nowatorskości” projektuje się i buduje budynki mieszkalne (ale również i użyteczności publicznej, np. szkoły) z dachami płaskimi, skośnymi, dachami zielonymi o różnej wysokości i ilości kondygnacji – maksymalnie 3 kondygnacje o wysokości budynków około 9m. należy również wskazać, iż lokalizacja obszaru Gminy Zielonki jest na styku z miastem Kraków, gdzie projektuje się i realizuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości 4 kondygnacji – budynki o wysokości około 12 m. dlatego na terenach na styku z miastem Kraków uzasadnione jest aby nowatorskość pozwalała zarówno w urbanistyce jak i w architekturze wytworzyć pośrednią zabudowę jednorodzinna np. 3 kondygnacyjną stanowiącą przejście pomiędzy zabudową wielorodzinną m. Kraków a zabudową jednorodzinna a także wolnostojącą i bliźniaczą na terenie gminy Zielonki – zgodnie z zapisami planów miejscowych gminy Zielonki pozwala na to jedynie zapis §13 ust. 2 pkt 2 dotyczący tzw. „nowatorskości”. Idąc dalej w rozważaniach na ten temat – na terenach oddalonych od granicy z Krakowem może również powstawać zabudowa nowatorska, która przy odpowiednim potraktowaniu przestrzennym budynków stanowić będzie istotne podniesienie wartości kulturowej miejsca, np. m.in. w miejscowości Węgrzce. Zgodnie z zapisami obecnego planu zagospodarowania przestrzennego powstało bardzo wiele budynków bez tzw. „nowatorskości”, które nie stanowią ciekawej architektury. Są jedynie zwykłą zabudową mieszkalną, zgodną z obowiązującym planem zagospodarowania, która nigdy nie będzie stanowiła kierunku rozwoju gminy pod względem jakości architektury.</i> 2. Atrakcyjność wskazanego zapisu dotyczącego nowatorskości dla inwestorów. Polskie społeczeństwo rozwija się, inwestorzy prywatni i deweloperzy chcą budować nowe budynki mieszkalne dla siebie lub na sprzedaż wykorzystując nowe trendy w architekturze, materiałach budowlanych itd. Wykorzystywanie przepisu dotyczącego „nowatorskości” jest stosowane z określonych powodów – przepis ten daje możliwości realizacji ciekawej nowoczesnej zabudowy, zgodne z trendami nowoczesnej architektury. Np. dachy skośne, bezokapowe są rozwiązaniem nowoczesnymi nie wykluczają nawiązania stylistyka budynków do tradycji.</p>					<p>stosowany zgodnie z intencjami jego wprowadzenia. Intencją bowiem było wprowadzenie możliwości lokalizacji na terenie Gminy Zielonki budownictwa o wybitnych wartościach. Ideą zapisu była realizacja budynków o formie podnoszącej wartość kulturową tego obszaru.</p> <p>Nowatorskie rozwiązania, walory architektoniczne tak jak walory krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi żadnej definicji normatywnej”. Ze względu na brak ich zdefiniowania, każdorazowo możliwe jest ich dostosowanie do specyfiki sporządzanych projektów, również tych negatywnie wpływających na wartość krajobrazową i kulturową obszaru gminy oraz jakości życia lokalnej społeczności. Zmiana planu w powyższym zakresie ma na celu przede wszystkim wykluczenie możliwości nadinterpretacyjnych ustaleń obowiązującego planu.</p> <p>Należy zaznaczyć, iż wyłożone do publicznego wglądu ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Koncepcja rozwoju przestrzennego gminy Zielonki, zgodnie z ustaleniami studium zawartymi w rozdziale 4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 4.1. ZASADY ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, będzie kontynuowana w oparciu o przebieg dotychczasowych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy, wyposażeniu jej w nowoczesną infrastrukturę techniczną i drogową, w szczególności w kierunku sukcesywnej, dalszej poprawy funkcjonowania systemów zurbanizowanych i środowiska, zapewniając odpowiednie warunki dla osiągnięcia założonych celów rozwoju.</p> <p>Rozwój przestrzenny Gminy ma bazować na zasadzie zrównoważonego rozwoju rozumianego jako „rozwój społeczno - gospodarczy, w którym w celu równoważenia szans dostępu do środowiska poszczególnych społeczeństw lub ich obywateli – zarówno współczesnego, jak i przyszłych pokoleń oraz regulowania pierwszeństwa jakości nad ilością wyrażającą się m.in. w jednej z zasad wykorzystania przestrzeni, tj. dalszego kształtowania stref osadniczych, równocześnie spełniając oczekiwania użytkowników - odnośnie standardów wyposażenia i potrzeby ochrony środowiska.</p> <p>W ramach obszarów kształtowania systemów zabudowy (rozdział 4.3.2.1 Obszary kształtowania systemów zabudowy), wskazano iż zagospodarowanie obszarów wymaga kształtowania zabudowy w wysokim standardzie, przy zachowaniu wskaźników zagospodarowania terenu wskazanych w studium.</p> <p>Ustalenia Studium, odnoszące się m.in. do oczekiwań użytkowników, w zakresie standardów zagospodarowania przyczynia się do zmiany ustaleń dotychczasowych zapisów planów. Realizowane inwestycje, w oparciu o dotychczasowe zapisy, nie dostosowują swego nowatorskiego charakteru i współczesnych rozwiązań i do cech lokalnego krajobrazu, zakłócają funkcjonalność i estetykę przestrzeni oraz posiadają cechy negatywnych dominant o formie i gabarycie niewpisującym się w otoczenie, zakłócających percepcję krajobrazu.</p>

Lp.	NR UWAGI	DATA ZŁOŻENIA UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag)
							WÓJTA GMINY ZIELONKI	RADY GMINY ZIELONKI	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				<p><i>Autor zmian planuje zlikwidowanie nowatorskości z niewiadomych przyczyn, nie zostały one poparte żadnymi merytorycznymi dowodami – wydaje się, że jest to zmiana aby może zabezpieczyć interesy określonej grupy osób, które zamieszkują teren gminy i nie chcą aby dookoła nieruchomości, które zamieszkują były realizowane kolejne inwestycje. Należy również zwrócić uwagę na zapisy uchwały dotyczącej ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/34/2018 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 kwietnia 2018r., pkt. 7.2 Zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane, w którym jasno wskazano, że w gminie Zielonki pozostało jedynie 140,55 ha terenów rezerwowanych do dalszego wykorzystania pod zabudowę. Jednocześnie w Studium wskazano cyt.: „...ze dla podniesienia tylko obecnego komfortu zamieszkania brakuje 322 950 m² mieszkalnej powierzchni użytkowej.”;</i></p>					
5.	12.	11.12.2019	Complex 2 Inwestycje Spółka Jawna	<p>Uwaga dotyczy: 1) nie uchylania pkt 2 (§13 ust. 2 pkt 2) – doprecyzowania i pozostawienia tzw. „nowatorskości” - zapis w dużym stopniu przyczynia się do atrakcyjności terenu całej Gminy Zielonki dla potencjalnych inwestorów (nie tylko deweloperów), którzy chcą inwestować, osiedlić się i mieszkać a usunięcie zapisu o nowatorskości spowoduje bezwzględnie mniejsze zainteresowanie terenami gminy; jednocześnie należy zwrócić uwagę, że spowoduje to straty finansowe dla właścicieli działek, które po usunięciu §13 ust. 2 pkt 2 nie będą mogły być zabudowane jak w chwili obecnej;</p>	działki nr: 901, 902, 903 Bibice		Wójt Gminy Zielonki nie uwzględnił wniesionej uwagi w pkt 1	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Zielonki w pkt 1	<p>Uwaga, w zakresie nieuchylania dotychczasowych zapisów odnoszących się do „nowatorskości” pozostaje nieuwzględniona.</p> <p>W zmienianym planie zagospodarowania przestrzennego znajdują się zapisy dotyczące formy architektonicznej budynków, rodzące poważne wątpliwości interpretacyjne z zakresu nowatorskich form architektonicznych. Są one podstawą wydania pozwolenia na budowę dla wielu inwestycji, mających według w/w zapisów posiadać nowatorskie rozwiązania. Zmieniany zapis nie jest stosowany zgodnie z intencjami jego wprowadzenia. Intencją bowiem było wprowadzenie możliwości lokalizacji na terenie Gminy Zielonki budownictwa o wybitnych wartościach. Ideą zapisu była realizacja budynków o formie podnoszącej wartość kulturową tego obszaru.</p> <p>Nowatorskie rozwiązania, walory architektoniczne tak jak walory krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi żadnej definicji normatywnej”. Ze względu na brak ich zdefiniowania, każdorazowo możliwe jest ich dostosowanie do specyfiki sporządzanych projektów, również tych negatywnie wpływających na wartość krajobrazową i kulturową obszaru gminy oraz jakość życia lokalnej społeczności. Zmiana planu w powyższym zakresie ma na celu przede wszystkim wykluczenie możliwości nadinterpretacyjnych ustaleń obowiązującego planu.</p> <p>Należy zaznaczyć, iż wyłożone do publicznego wglądu ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Koncepcja rozwoju przestrzennego gminy Zielonki, zgodnie z ustaleniami studium zawartymi w rozdziale 4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 4.1. ZASADY ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, będzie kontynuowana w</p>

Lp.	NR UWAGI	DATA ZŁOŻENIA UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag)
							WÓJTA GMINY ZIELONKI	RADY GMINY ZIELONKI	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
									<p>oparciu o przebieg dotychczasowych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy, wyposażeniu jej w nowoczesną infrastrukturę techniczną i drogową, <u>w szczególności w kierunku sukcesywnej, dalszej poprawy funkcjonowania systemów zurbanizowanych i środowiska, zapewniając odpowiednie warunki dla osiągnięcia założonych celów rozwoju.</u></p> <p>Rozwój przestrzenny Gminy ma bazować na zasadzie zrównoważonego rozwoju rozumianego jako „rozwój społeczno - gospodarczy, w którym w celu równoważenia szans dostępu do środowiska poszczególnych społeczeństw lub ich obywateli – zarówno współczesnego, jak i przyszłych pokoleń oraz regulowania pierwszeństwa jakości nad ilością wyrażającą się m.in. w jednej z zasad wykorzystania przestrzeni, tj. dalszego kształtowania stref osadniczych, równocześnie spełniając oczekiwania użytkowników - odnośnie standardów wyposażenia i potrzeby ochrony środowiska.</p> <p>W ramach obszarów kształtowania systemów zabudowy (rozdział 4.3.2.1 Obszary kształtowania systemów zabudowy), wskazano iż zagospodarowanie obszarów wymaga kształtowania zabudowy w wysokim standardzie, przy zachowaniu wskaźników zagospodarowania terenu wskazanych w studium.</p> <p>Ustalenia Studium, odnoszące się m.in. do oczekiwań użytkowników, w zakresie standardów zagospodarowania przyczynia się do zmiany ustaleń dotychczasowych zapisów planów. Realizowane inwestycje, w oparciu o dotychczasowe zapisy, nie dostosowują swego nowatorskiego charakteru i współczesnych rozwiązań i do cech lokalnego krajobrazu, zakłócają funkcjonalność i estetykę przestrzeni oraz posiadają cechy negatywnych dominant o formie i gabarycie niewpisującym się w otoczenie, zakłócających percepcję krajobrazu.</p>
6.	13.	09.12.2019	[...]*	<p>Uwaga dotyczy:</p> <p>1) nie uchylania pkt 2 (§13 ust. 2 pkt 2) – doprecyzowania i pozostawienia tzw. „nowatorskości” - zapis w dużym stopniu przyczynia się do atrakcyjności terenu całej Gminy Zielonki dla potencjalnych inwestorów (nie tylko deweloperów), którzy chcą inwestować, osiedlić się i mieszkać a usunięcie zapisu o nowatorskości spowoduje bezwzględnie mniejsze zainteresowanie terenami gminy; jednocześnie należy zwrócić uwagę, że spowoduje to straty finansowe dla właścicieli działek, które po usunięciu §13 ust. 2 pkt 2 nie będą mogły być zabudowane jak w chwili obecnej;</p> <p>2) przeanalizowania przez autora zmian do mpzp poniższej analizy: <i>„ Do pełnej analizy punkty, który w zamiarze autora zmian ma być usunięty należy omówić kilka zagadnień: 1. Sposób traktowania przedmiotowego punktu w chwili obecnej. Studiując zapis o tzw. „nowatorskości” projektuje się i buduje budynki mieszkalne (ale również i użyteczności publicznej, np. szkoły) z dachami płaskimi, skośnymi, dachami zielonymi o różnej wysokości i ilości kondygnacji – maksymalnie 3 kondygnacje o wysokości budynków</i></p>	działki nr: 1079/1, 1079/2 Zielonki		Wójt Gminy Zielonki nie uwzględnił wniesionej uwagi w pkt 1 i 2	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Zielonki w pkt 1 i 2	<p>Uwaga, w zakresie nieuchylania dotychczasowych zapisów odnoszących się do „nowatorskości” pozostaje nieuwzględniona.</p> <p>W zmienianym planie zagospodarowania przestrzennego znajdują się zapisy dotyczące formy architektonicznej budynków, rodzące poważne wątpliwości interpretacyjne z zakresu nowatorskich form architektonicznych. Są one podstawą wydania pozwolenia na budowę dla wielu inwestycji, mających według w/w zapisów posiadać nowatorskie rozwiązania. Zmieniany zapis nie jest stosowany zgodnie z intencjami jego wprowadzenia. Intencją bowiem było wprowadzenie możliwości lokalizacji na terenie Gminy Zielonki budownictwa o wybitnych wartościach. Ideą zapisu była realizacja budynków o formie podnoszącej wartość kulturową tego obszaru.</p> <p>Nowatorskie rozwiązania, walory architektoniczne tak jak walory krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi żadnej definicji normatywnej”. Ze względu na brak ich zdefiniowania, każdorazowo możliwe jest ich dostosowanie do specyfiki sporządzanych projektów, również tych negatywnie wpływających na wartość krajobrazową i kulturową obszaru gminy oraz jakość życia lokalnej społeczności. Zmiana planu w powyższym zakresie ma na celu przede wszystkim wykluczenie możliwości nadinterpretacyjnych ustaleń obowiązującego planu.</p> <p>Należy zaznaczyć, iż wyłożone do publicznego wglądu ustalenia</p>

Lp.	NR UWAGI	DATA ZŁOŻENIA UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag)
							WÓJTA GMINY ZIELONKI	RADY GMINY ZIELONKI	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				<p>około 9m. należy również wskazać, iż lokalizacja obszaru Gminy Zielonki jest na styku z miastem Kraków, gdzie projektuje się i realizuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości 4 kondygnacji – budynki o wysokości około 12 m. dlatego na terenach na styku z miastem Kraków uzasadnione jest aby nowatorskość pozwalała zarówno w urbanistyce jak i w architekturze wytworzyć pośrednią zabudowę jednorodziną np. 3 kondygnacyjną stanowiącą przejście pomiędzy zabudową wielorodzinną m. Kraków a zabudową jednorodziną a także wolnostojącą i bliźniaczą na terenie gminy Zielonki – zgodnie z zapisami planów miejscowych gminy Zielonki pozwala na to jedynie zapis §13 ust. 2 pkt 2 dotyczący tzw. „nowatorskości”. Idąc dalej w rozważaniach na ten temat – na terenach oddalonych od granicy z Krakowem może również powstawać zabudowa nowatorska, która przy odpowiednim potraktowaniu przestrzennym budynków stanowić będzie istotne podniesienie wartości kulturowej miejsca, np. m.in. w miejscowości Węgrzce. Zgodnie z zapisami obecnego planu zagospodarowania przestrzennego powstało bardzo wiele budynków bez tzw. „nowatorskości”, które nie stanowią ciekawej architektury. Są jedynie zwykłą zabudową mieszkalną, zgodną z obowiązującym planem zagospodarowania, która nigdy nie będzie stanowiła kierunku rozwoju gminy pod względem jakości architektury.</p> <p>2. Atrakcyjność wskazanego zapisu dotyczącego nowatorskości dla inwestorów.</p> <p>Polskie społeczeństwo rozwija się, inwestorzy prywatni i deweloperzy chcą budować nowe budynki mieszkalne dla siebie lub na sprzedaż wykorzystując nowe trendy w architekturze, materiałach budowlanych itd. Wykorzystywanie przepisu dotyczącego „nowatorskości” jest stosowane z określonych powodów – przepis ten daje możliwości realizacji ciekawej nowoczesnej zabudowy, zgodne z trendami nowoczesnej architektury. Np. dachy skośne, bezokapowe są rozwiązaniem nowoczesnymi nie wykluczają nawiązania stylistyka budynków do tradycji.</p> <p>Autor zmian planuje zlikwidowanie nowatorskości z niewiadomych przyczyn, nie zostały one poparte żadnymi merytorycznymi dowodami – wydaje się, że jest to zmiana aby może zabezpieczyć interesy określonej grupy osób, które zamieszkują teren gminy i nie chcą aby dookoła nieruchomości, które zamieszkują były realizowane kolejne inwestycje. Należy również zwrócić uwagę na zapisy uchwały dotyczącej ustaleń zmiany Studium uwarunkowani kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/34/2018 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 kwietnia 2018r., pkt. 7.2 Zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane, w którym jasno wskazano, że w gminie Zielonki pozostało jedynie 140,55 ha terenów</p>					<p>projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Koncepcja rozwoju przestrzennego gminy Zielonki, zgodnie z ustaleniami studium zawartymi w rozdziale 4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 4.1. ZASADY ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, będzie kontynuowana w oparciu o przebieg dotychczasowych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy, wyposażeniu jej w nowoczesną infrastrukturę techniczną i drogową, w szczególności w kierunku sukcesywnej, dalszej poprawy funkcjonowania systemów zurbanizowanych i środowiska, zapewniając odpowiednie warunki dla osiągnięcia założonych celów rozwoju.</p> <p>Rozwój przestrzenny Gminy ma bazować na zasadzie zrównoważonego rozwoju rozumianego jako „rozwój społeczno - gospodarczy, w którym w celu równoważenia szans dostępu do środowiska poszczególnych społeczeństw lub ich obywateli – zarówno współczesnego, jak i przyszłych pokoleń oraz regulowania pierwszeństwa jakości nad ilością wyrażającą się m.in. w jednej z zasad wykorzystania przestrzeni, tj. dalszego kształtowania stref osadniczych, równocześnie spełniając oczekiwania użytkowników - odnośnie standardów wyposażenia i potrzeby ochrony środowiska.</p> <p>W ramach obszarów kształtowania systemów zabudowy (rozdział 4.3.2.1 Obszary kształtowania systemów zabudowy), wskazano iż zagospodarowanie obszarów wymaga kształtowania zabudowy w wysokim standardzie, przy zachowaniu wskaźników zagospodarowania terenu wskazanych w studium.</p> <p>Ustalenia Studium, odnoszące się m.in. do oczekiwań użytkowników, w zakresie standardów zagospodarowania przyczynia się do zmiany ustaleń dotychczasowych zapisów planów. Realizowane inwestycje, w oparciu o dotychczasowe zapisy, nie dostosowują swego nowatorskiego charakteru i współczesnych rozwiązań i do cech lokalnego krajobrazu, zakłócają funkcjonalność i estetykę przestrzeni oraz posiadają cechy negatywnych dominant o formie i gabarycie niewpisującym się w otoczenie, zakłócających percepcję krajobrazu.</p>

Lp.	NR UWAGI	DATA ZŁOŻENIA UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag)
							WÓJTA GMINY ZIELONKI	RADY GMINY ZIELONKI	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				rezerwowanych do dalszego wykorzystania pod zabudowę. Jednocześnie w Studium wskazano cyt.: "...ze dla podniesienia tylko obecnego komfortu zamieszkania brakuje 322 950 m ² mieszkalnej powierzchni użytkowej. ";					
7.	14.	09.12.2019	Węgrzce Projekt Sp. z o.o.	<p>Uwaga dotyczy:</p> <p>1) nie uchylania pkt 2 (§13 ust. 2 pkt 2) – doprecyzowania i pozostawienia tzw. „nowatorskości” - zapis w dużym stopniu przyczynia się do atrakcyjności terenu całej Gminy Zielonki dla potencjalnych inwestorów (nie tylko deweloperów), którzy chcą inwestować, osiedlić się i mieszkać a usunięcie zapisu o nowatorskości spowoduje bezwzględnie mniejsze zainteresowanie terenami gminy; jednocześnie należy zwrócić uwagę, że spowoduje to straty finansowe dla właścicieli działek, które po usunięciu §13 ust. 2 pkt 2 nie będą mogły być zabudowane jak w chwili obecnej;</p> <p>2) przeanalizowania przez autora zmian do mpzp poniższej analizy: <i>„ Do pełnej analizy punkty, który w zamiarze autora zmian ma być usunięty należy omówić kilka zagadnień:</i> <u>1. Sposób traktowania przedmiotowego punktu w chwili obecnej.</u> <i>Studiując zapis o tzw. „nowatorskości” projektuje się i buduje budynki mieszkalne (ale również i użyteczności publicznej, np. szkoły) z dachami płaskimi, skośnymi, dachami zielonymi o różnej wysokości i ilości kondygnacji – maksymalnie 3 kondygnacje o wysokości budynków około 9m. należy również wskazać, iż lokalizacja obszaru Gminy Zielonki jest na styku z miastem Kraków, gdzie projektuje się i realizuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości 4 kondygnacji – budynki o wysokości około 12 m. dlatego na terenach na styku z miastem Kraków uzasadnione jest aby nowatorskość pozwalała zarówno w urbanistyce jak i w architekturze wytworzyć pośrednią zabudowę jednorodziną np. 3 kondygnacyjną stanowiącą przejście pomiędzy zabudową wielorodzinną m. Kraków a zabudową jednorodziną a także wolnostojącą i bliźniaczą na terenie gminy Zielonki – zgodnie z zapisami planów miejscowych gminy Zielonki pozwala na to jedynie zapis §13 ust. 2 pkt 2 dotyczący tzw. „nowatorskości”. Idąc dalej w rozważaniach na ten temat – na terenach oddalonych od granicy z Krakowem może również powstawać zabudowa nowatorska, która przy odpowiednim potraktowaniu przestrzennym budynków stanowić będzie istotne podniesienie wartości kulturowej miejsca, np. m.in. w miejscowości Węgrzce. Zgodnie z zapisami obecnego planu zagospodarowania przestrzennego powstało bardzo wiele budynków bez tzw. „nowatorskości”, które nie stanowią ciekawej architektury. Są jedynie zwykłą zabudową mieszkalną,</i></p>	działki nr: 305/216, 305/217, 305/207 Węgrzce		Wójt Gminy Zielonki nie uwzględnił wniesionej uwagi w pkt 1 i 2	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Gminy Zielonki w pkt 1 i 2	<p>Uwaga, w zakresie nieuchylania dotychczasowych zapisów odnoszących się do „nowatorskości” pozostaje nieuwzględniona.</p> <p>W zmienianym planie zagospodarowania przestrzennego znajdują się zapisy dotyczące formy architektonicznej budynków, rodzące poważne wątpliwości interpretacyjne z zakresu nowatorskich form architektonicznych. Są one podstawą wydania pozwolenia na budowę dla wielu inwestycji, mających według w/w zapisów posiadać nowatorskie rozwiązania. Zmieniany zapis nie jest stosowany zgodnie z intencjami jego wprowadzenia. Intencją bowiem było wprowadzenie możliwości lokalizacji na terenie Gminy Zielonki budownictwa o wybitnych wartościach. Ideą zapisu była realizacja budynków o formie podnoszącej wartość kulturową tego obszaru.</p> <p>Nowatorskie rozwiązania, walory architektoniczne tak jak walory krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi żadnej definicji normatywnej”. Ze względu na brak ich zdefiniowania, każdorazowo możliwe jest ich dostosowanie do specyfiki sporządzanych projektów, również tych negatywnie wpływających na wartość krajobrazową i kulturową obszaru gminy oraz jakości życia lokalnej społeczności. Zmiana planu w powyższym zakresie ma na celu przede wszystkim wykluczenie możliwości nadinterpretacyjnych ustaleń obowiązującego planu.</p> <p>Należy zaznaczyć, iż wyłożone do publicznego wglądu ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Koncepcja rozwoju przestrzennego gminy Zielonki, zgodnie z ustaleniami studium zawartymi w rozdziale 4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 4.1. ZASADY ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, będzie kontynuowana w oparciu o przebieg dotychczasowych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy, wyposażeniu jej w nowoczesną infrastrukturę techniczną i drogową, w szczególności w kierunku <u>sukcesywnej, dalszej poprawy funkcjonowania systemów zurbanizowanych i środowiska, zapewniając odpowiednie warunki dla osiągnięcia założonych celów rozwoju.</u></p> <p>Rozwój przestrzenny Gminy ma bazować na zasadzie zrównoważonego rozwoju rozumianego jako „rozwój społeczno - gospodarczy, w którym w celu równoważenia szans dostępu do środowiska poszczególnych społeczeństw lub ich obywateli – zarówno współczesnego, jak i przyszłych pokoleń oraz regulowania pierwszeństwa jakości nad ilością wyrażającą się m.in. w jednej z zasad wykorzystania przestrzeni, tj. dalszego kształtowania stref osadniczych, równocześnie spełniając oczekiwania użytkowników -</p>

Lp.	NR UWAGI	DATA ZŁOŻENIA UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (nr działki lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwag)
							WÓJTA GMINY ZIELONKI	RADY GMINY ZIELONKI	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				<p>zgodną z obowiązującym planem zagospodarowania, która nigdy nie będzie stanowiła kierunku rozwoju gminy pod względem jakości architektury.</p> <p>2. Atrakcyjność wskazanego zapisu dotyczącego nowatorskości dla inwestorów.</p> <p>Polskie społeczeństwo rozwija się, inwestorzy prywatni i deweloperzy chcą budować nowe budynki mieszkalne dla siebie lub na sprzedaż wykorzystując nowe trendy w architekturze, materiałach budowlanych itd. Wykorzystywanie przepisu dotyczącego „nowatorskości” jest stosowane z określonych powodów – przepis ten daje możliwości realizacji ciekawej nowoczesnej zabudowy, zgodne z trendami nowoczesnej architektury. Np. dachy skośne, bezokapowe są rozwiązaniem nowoczesnymi nie wykluczają nawiązania stylistyka budynków do tradycji.</p> <p>Autor zmian planuje zlikwidowanie nowatorskości z niewiadomych przyczyn, nie zostały one poparte żadnymi merytorycznymi dowodami – wydaje się, że jest to zmiana aby może zabezpieczyć interesy określonej grupy osób, które zamieszkują teren gminy i nie chcą aby dookoła nieruchomości, które zamieszkują były realizowane kolejne inwestycje. Należy również zwrócić uwagę na zapisy uchwały dotyczącej ustaleń zmiany Studium uwarunkowani kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/34/2018 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 kwietnia 2018r., pkt. 7.2 Zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane, w którym jasno wskazano, że w gminie Zielonki pozostało jedynie 140,55 ha terenów rezerwowanych do dalszego wykorzystania pod zabudowę. Jednocześnie w Studium wskazano cyt.: „...ze dla podniesienia tylko obecnego komfortu zamieszkania brakuje 322 950 m² mieszkalnej powierzchni użytkowej.”;</p>					<p>odnośnie standardów wyposażenia i potrzeby ochrony środowiska. W ramach obszarów kształtowania systemów zabudowy (rozdział 4.3.2.1 Obszary kształtowania systemów zabudowy), wskazano iż zagospodarowanie obszarów wymaga kształtowania zabudowy w wysokim standardzie, przy zachowaniu wskaźników zagospodarowania terenu wskazanych w studium. Ustalenia Studium, odnoszące się m.in. do oczekiwań użytkowników, w zakresie standardów zagospodarowania przyczynia się do zmiany ustaleń dotychczasowych zapisów planów. Realizowane inwestycje, w oparciu o dotychczasowe zapisy, nie dostosowują swego nowatorskiego charakteru i współczesnych rozwiązań i do cech lokalnego krajobrazu, zakłócają funkcjonalność i estetykę przestrzeni oraz posiadają cechy negatywnych dominant o formie i gabarycie niewpisującym się w otoczenie, zakłócających percepcję krajobrazu.</p>