

Druk nr

BIURO RADY I ZARZĄDU DZIELNICY IV PRĄDNIK BIAŁY	
Wpłynęło dnia	22.CZE 2026
Nr	podpis 

Projekt uchwały Zarządu

UCHWAŁA NR2026
RADA DZIELNICY IV PRĄDNIK BIAŁY

z dnia r.

**w sprawie opinii dotyczącej koncepcji miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru „Tonie-Gaik”.**

Na podstawie § 3 pkt. 4. lit. a oraz pkt. 3 lit. f uchwały Nr XCIX/1498/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 marca 2014 r. w sprawie: organizacji i zakresu działania Dzielnic IV Prądnik Biały w Krakowie (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2021 r. poz. 6698); uchwala się, co następuje:

§ 1. Opiniuje się pozytywnie koncepcję miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie-Gaik”, pod warunkiem uwzględnienia uwag wskazanych w niniejszej uchwale.

1. Wskazuje się, że obszar objęty koncepcją nie jest dotychczas objęty żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a znaczną część stanowią faktycznie użytkowane pola uprawne. Okoliczność ta ma istotne znaczenie prawne dla oceny poszczególnych ustaleń koncepcji i jest uwzględniona w treści odpowiednich punktów poniżej.

§ 2. Rada Dzielnic IV Prądnik Biały wnioskuje o wprowadzenie następujących zmian i uzupełnień do koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie-Gaik”:

1. Minimalna powierzchnia działek budowlanych

Koncepcja planu zakłada minimalne powierzchnie działek nieodpowiadające istniejącej strukturze własnościowej i historycznym podziałom nieruchomości na tym obszarze, co stanowi nadmierną i nieproporcjonalną ingerencję w sposób wykonywania prawa własności. Wnioskuje się o ustalenie:

- minimalnej powierzchni działki dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m²,
- minimalnej powierzchni działki dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 1200 m².

Analiza wykazuje, że przy działce 800 m², minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 60% oraz maksymalnej intensywności zabudowy 0,4, możliwe jest uzyskanie maksymalnie 320 m² powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych – budynku o powierzchni zabudowy ok. 160 m² na dwóch kondygnacjach. Parametr ten zabezpiecza charakter zabudowy jednorodzinnej bez nadmiernej intensyfikacji.

Jednocześnie przy działce 1500 m², dopuszczonej w części terenów przez projekt planu, możliwa jest realizacja budynku o powierzchni kondygnacji do 600 m². Wykazuje to, że duże działki nie ograniczają skali zabudowy – ograniczają wyłącznie prawo właścicieli do racjonalnego podziału gruntu. Wnioskuje się o przedstawienie przez organ sporządzający plan analiz urbanistycznych uzasadniających przyjęte parametry (art. 15 u.p.z.p.) – w przeciwnym razie ustalenie parametrów bez podstawy analitycznej stanowi przesłankę do zaskarżenia tej części planu.

2. Układ komunikacyjny

Układ komunikacyjny wymaga ponownej analizy z uwzględnieniem wszystkich wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz inwestycji w toku procedowania (decyzje WZ wydane przed wejściem planu w życie zachowują skutek prawny i mogą prowadzić do realizacji inwestycji niezależnie od planu – art. 65 u.p.z.p.). Pominięcie tych okoliczności rodzi ryzyko konfliktów przestrzennych i konieczność kosztownych zmian planu w krótkim czasie po jego uchwaleniu. Wnioskuje się o załączenie wykazu wszystkich obowiązujących decyzji WZ na obszarze objętym planem oraz wykazanie, że projektowany układ komunikacyjny uwzględnia ich realizację.

3. Droga wewnętrzna 1KR

Wnioskuje się o odstąpienie od projektowania drogi 1KR. W części zabudowanej droga przebiega po istniejącej drodze prywatnej obsługującej obecnie wszystkie nieruchomości. Od strony ul. Łokietka projektowany przebieg przecina działki prywatne dwóch właścicieli, którzy jednoznacznie sprzeciwili się temu rozwiązaniu podczas konsultacji społecznych, a wraz z mieszkańcami terenów sąsiednich złożyli w tej sprawie petycję. Wskazuje się, że obszar nie jest dotychczas objęty żadnym planem miejscowym, a działki te mają obecnie charakter rolny. Wprowadzenie nowej drogi publicznej na prywatnym gruncie rolnym, bez zgody właściciela, rodzi po stronie gminy obowiązek wykupu nieruchomości lub odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 1 i 3 u.p.z.p. – liczonego od wartości nieruchomości w jej dotychczasowym, faktycznym przeznaczeniu rolnym. Projektowana droga nie rozwiązuje przy tym istotnych problemów komunikacyjnych, a jej fragmentujący wpływ na nieruchomość jest nieproporcjonalny do uzyskanej korzyści publicznej. Wnosimy o przedstawienie analizy kosztów wykupu/odszkodowań związanych z trasą 1KR jako elementu uzasadnienia tego rozwiązania.

4. Zbiornik retencyjny 3IK

Teren 3IK przeznaczony pod zbiornik retencyjny nie został uzgodniony z właścicielem nieruchomości, który podczas konsultacji jednoznacznie wyraził sprzeciw. Analogicznie do pkt 3, obszar nie jest objęty żadnym obowiązującym planem miejscowym, a działka ma obecnie charakter rolny. Lokalizacja infrastruktury technicznej na prywatnym gruncie rolnym bez zgody właściciela rodzi roszczenia odszkodowawcze na podstawie art. 36 u.p.z.p., liczone od wartości nieruchomości w jej dotychczasowym przeznaczeniu. Racjonalnym i tańszym dla gminy rozwiązaniem jest lokalizowanie zbiorników retencyjnych w pasach drogowych lub śladzie projektowanych dróg publicznych, co eliminuje konieczność przejmowania prywatnych gruntów i może być

realizowane łącznie z przebudową układu drogowego. Wnioskuję się o przeniesienie funkcji 3IK na teren będący własnością gminy lub w obrębie pasa drogowego.

5. Strefy zieleni w terenach MN

Wnioskuję się o usunięcie stref zieleni wyznaczonych w obrębie terenów MN. Wskazuje się, że obszar nie jest dotychczas objęty żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – znaczną część stanowią pola uprawne, dla których plan „Tonie-Gaik” będzie pierwszym aktem ustalającym jakiekolwiek prawo do zabudowy. W tej sytuacji strefy zieleni wyznaczone w obrębie terenów MN nie stanowią odebrania istniejącego prawa, lecz warunek, pod jakim nowo przyznawane prawo do zabudowy jest ustalane. Niezależnie od powyższego, ustalenie takiego warunku musi być proporcjonalne i uzasadnione konkretnym celem publicznym (art. 1 ust. 2 u.p.z.p., zasada proporcjonalności wynikająca z art. 31 ust. 3 w zw. z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP) – samo „ukształtowanie krajobrazu” nie jest wystarczającym uzasadnieniem ograniczenia tej skali. Wnioskujemy, aby organ sporządzający plan wykazał konkretny cel publiczny uzasadniający wyznaczenie stref zieleni (np. korytarz ekologiczny, ochrona przed zalewaniem) lub odstąpił od ich wyznaczania.

6. Powierzchnia biologicznie czynna

W przypadku zmniejszenia minimalnej powierzchni działek do 800 m² wnioskuję się o ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60%, realizowanej wyłącznie na gruncie, bez możliwości zaliczania do niej dachów zielonych. Wymóg realizacji na gruncie jest niezbędny dla zachowania rzeczywistej retencji wód opadowych i ograniczenia obciążenia istniejącego systemu odwodnienia (powiązanie z pkt 15). Wnioskuję się o wprowadzenie tego wymogu jako definicji legalnej „powierzchni biologicznie czynnej” w treści planu, a nie jedynie jako wskaźnika liczbowego.

7. Intensywność zabudowy

Wnioskuję się o utrzymanie wskaźników przyjętych w § 17 koncepcji (maksymalna intensywność zabudowy – 0,40, minimalna – 0,05, maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 10MN–16MN, oraz o wyrównanie do tego samego poziomu wskaźników przyjętych w § 18 koncepcji dla terenów 6MN, 9MN, 17MN–20MN, gdzie organ sporządzający plan przyjął wyższe wartości (0,50 intensywności, 25% zabudowy) bez wykazanego uzasadnienia odmiennego reżimu dla terenów o tym samym przeznaczeniu. Na podstawie własnych parametrów koncepcji wykazuje się, że przyjęte wskaźniki nie są restrykcyjne:

Teren (koncepcja)	Działka	Intensywność max	Maks. pow. całkowita kondygnacji	Maks. pow. zabudowy
§ 17 (np. 1500 m ²)	1500 m ²	0,40	600 m ²	300 m ² (20%)
§ 18 (np. 1000 m ²)	1000 m ²	0,50	500 m ²	250 m ² (25%)

§ 18 bliźniak (600 m ² /segment)	600 m ²	0,50	300 m ² /segment	150 m ² /segment
---	--------------------	------	-----------------------------	-----------------------------

Już dziś, przy obowiązujących parametrach koncepcji, możliwa jest realizacja domu jednorodzinnego o powierzchni całkowitej kondygnacji do 600 m² na działce 1500 m². To nie jest model ograniczający dostępność mieszkań, lecz model domu znacznie większego niż przeciętne potrzeby rodziny.

Dla porównania, postulowane w obiegających wśród właścicieli nieruchomości pismach parametry (intensywność 0,8, działka 900 m², zabudowa bliźniacza 450 m²/segment, maksymalna powierzchnia zabudowy 30%) dają: dla działki wolnostojącej 900 m² × 0,8 = 720 m² powierzchni całkowitej – więcej niż dziś na działce 1500 m²; dla segmentu bliźniaczego 450 m² × 0,8 = 360 m² powierzchni całkowitej na segment. Oznacza to nie racjonalizację zabudowy, a przeszło dwukrotny wzrost intensywności na hektar w stosunku do już komfortowych parametrów koncepcji, połączony ze zmniejszeniem działek o 40–70%. Wnioskuje się, aby organ sporządzający plan przedstawił analizę demograficzną i infrastrukturalną uzasadniającą tak duży wzrost gęstości zaludnienia, zanim rozważy jakiegokolwiek zmiany wskaźników w tym kierunku.

8. Wysokość, forma zabudowy oraz zakaz zabudowy szeregowej i łanowej

Wnosimy o utrzymanie: maksymalnie dwóch kondygnacji nadziemnych i poddasza użytkowego, dachów wyłącznie dwu- i wielospadowych o jednolitym kącie nachylenia, zakazu dachów płaskich na terenach mieszkaniowych, oraz zakazu zabudowy szeregowej i łanowej na całym obszarze planu (zgodnie z uchwałą Nr XI/118/2024 Rady Dzielnicy IV Prądnik Biały, pkt 5).

Dachy płaskie nie są elementem charakterystycznym dla istniejącej zabudowy obszaru Tonie–Gaik, a ich dopuszczenie mogłoby prowadzić do realizacji zabudowy niezgodnej z istniejącym krajobrazem i charakterem osiedla. Ustalenie to wpisuje się w obowiązek ochrony ładu przestrzennego, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. Wskazuje się, że koncepcja planu w § 17 i § 18 już wyklucza klasę przeznaczenia „zabudowa szeregowa lub grupowa” we wszystkich terenach MN – co potwierdza, że zakaz ten ma uzasadnienie urbanistyczne przyjęte przez sam organ sporządzający plan, a nie jest jednostronnym życzeniem mieszkańców. Wnosimy o utrzymanie tego wykluczenia bez zmian.

Odnosząc się do argumentów podnoszonych w obiegających wśród właścicieli nieruchomości pismach, wskazujących, że Studium dopuszcza zabudowę szeregową oraz wysokość 11 m – wnosimy, aby każdy taki argument był rozpatrywany przez organ sporządzający plan wyłącznie na podstawie literalnego zapisu Studium dla jednostki urbanistycznej nr 43 „Tonie”, z przytoczeniem konkretnego paragrafu i karty jednostki, a nie ogólnego odwołania się do „elastyczności Studium”. W przypadku braku takiego literalnego potwierdzenia, twierdzenia te należy uznać za nieuzasadnione.

9. Droga 16KDD – ul. Waniliowa

Mieszkańcy ul. Waniliowej wnoszą o pozostawienie drogi 16KDD jako ciągu pieszo-rowerowego z dopuszczeniem dojazdu do posesji, ze względu na niewystarczającą szerokość istniejącego pasa, której poszerzenie wymagałoby likwidacji miejsc

parkingowych i ingerencji w zagospodarowane posesje. Dodatkowo wskazuje się, że ewentualne rozbieżności między szerokością drogi określoną w zapisach tekstowych planu a szerokością wynikającą z załącznika graficznego są wadą formalną projektu planu, którą organ ma obowiązek skorygować przed wyłożeniem planu do publicznego wglądu.

10. Tereny 2ZN, 5ZN i 6ZN

Właściciele nieruchomości wskazują na niezgodność przeznaczenia tych terenów pod zielen naturalną z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego.

Wskazujemy, że obszar objęty koncepcją nie jest dotychczas objęty żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W takiej sytuacji jedynym wiążącym ograniczeniem władztwa planistycznego gminy jest zgodność ustaleń planu ze Studium (art. 9 ust. 4 i art. 20 ust. 1 u.p.z.p.) – niezgodność jest samodzielną i najsilniejszą podstawą do uchylecia planu w tej części przez organ nadzoru lub sąd administracyjny. Wnosimy o przedstawienie przez organ sporządzający plan jednoznacznego porównania (tabeli zgodności) wskazującej, w jaki sposób przeznaczenie 2ZN, 5ZN i 6ZN odpowiada konkretnym ustaleniom Studium dla jednostki urbanistycznej, w której są położone. Bez takiego wykazania zgodności, ustalenie to jest prawnie wątpliwe i powinno zostać zmienione zgodnie z wnioskiem właścicieli.

11. Droga 18KDD

Wnoszukujemy o przeprojektowanie drogi 18KDD w sposób zapewniający prawidłową obsługę komunikacyjną wszystkich przyległych działek, z przedstawieniem przez organ sporządzający plan schematu obsługi komunikacyjnej dla każdej z nich indywidualnie.

12. Tereny usługowe 1U i 2U

Wnosimy o wprowadzenie zapisu zakazującego lokalizacji usług uciążliwych, w szczególności: składowisk odpadów, punktów zbiórki i segregacji odpadów, baz transportowych, punktów przeładunkowych oraz innej działalności mogącej powodować uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej.

Wskazujemy, że koncepcja planu w § 22 wyklucza w terenach 1U i 2U jedynie klasę przeznaczenia „usługi handlu wielkopowierzchniowego” – nie zawiera żadnego ograniczenia w zakresie usług uciążliwych wskazanych powyżej. Zakaz ten wynika z obowiązku ochrony interesów osób trzecich oraz zasady dobrego sąsiedztwa (art. 1 ust. 2 pkt 9 u.p.z.p.), a także koresponduje z ochroną przed immisjami określoną w art. 144 Kodeksu cywilnego.

13. Zielen urządzona i tereny rekreacyjne

Na działkach stanowiących własność Skarbu Państwa lub Gminy Miejskiej Kraków (nr 348/1, 345, 330, 515, 376) wnioskujemy o uwzględnienie terenów zieleni urządzonej, placów zabaw, skwerów i miejsc rekreacji ogólnodostępnej. Wskazuje się, że są to nieruchomości publiczne, a zatem ustalenie takiej funkcji nie generuje kosztów wykupu ani roszczeń odszkodowawczych dla gminy.

14. Zachowanie przeznaczenia rolniczego gospodarstwa – rozszerzenie terenu 1MN-RZ

Właściciele działek nr 380/1 (9 350 m²), 254/1 (8 442 m²), 237 (1 379 m²), 238 (1 419 m²), 239 (1 756 m²), 250 oraz 228, o łącznej powierzchni gospodarstwa wynoszącej blisko 3 ha, wnioskuje o zmianę przeznaczenia terenu 9MN na 1MN-RZ dla całości wskazanych działek. Nieruchomości są nieprzerwanie użytkowane rolniczo przez tę samą rodzinę od ponad 200 lat i stanowią funkcjonalnie i przestrzennie jednolite gospodarstwo. Wskazuje się, że obszar ten nigdy dotychczas nie był objęty jakimkolwiek miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – oznaczenie go symbolem „9MN” w koncepcji planu „Tonie-Gaik” będzie pierwszym w historii aktem władczym narzucającym temu terenowi przeznaczenie odmienne od jego faktycznego i prawnego, wieloletniego użytkowania rolniczego. Nie jest to sytuacja odebrania jakiegokolwiek nabytego uprawnienia – jest to próba zmiany ustalonego od pokoleń stanu faktycznego wbrew woli właścicieli, którzy jednoznacznie deklarują, że nie zamierzają zbywać nieruchomości ani zmieniać ich rolniczego charakteru, a celem wniosku jest zapewnienie, że charakter terenu nie zostanie zmieniony wbrew ich woli – ani obecnie, ani w przyszłych zmianach lub aktualizacjach planu miejscowego. Wskazuje się, że ustawowym celem planowania przestrzennego jest uwzględnianie m.in. walorów ekonomicznych przestrzeni oraz potrzeb interesu publicznego, w tym ochrony gruntów rolnych (art. 1 ust. 2 pkt 6 i 9 u.p.z.p.). Wieloletnie, nieprzerwane użytkowanie rolnicze nieruchomości stanowi okoliczność faktyczną, którą organ planistyczny ma obowiązek uwzględnić przy ustalaniu przeznaczenia terenu. Wskazuje się, że tereny 1MN-RZ w koncepcji dopuszczają wyższą intensywność dla zabudowy związanej z rolnictwem (0,8) niż tereny 9MN (0,5), co jest korzystne dla kontynuacji działalności gospodarstwa. Jednocześnie zwracamy uwagę organowi sporządzającemu plan, że klasa przeznaczenia terenu 1MN-RZ wyklucza „zabudowę zagrodową” – wnosimy o wyjaśnienie, czy wyklucza to możliwość realizacji budynków inwentarskich i gospodarskich niezbędnych do prowadzenia gospodarstwa o powierzchni blisko 3 ha, a jeśli tak – o dopuszczenie tej klasy przeznaczenia dla wskazanych działek lub o jednoznaczne potwierdzenie, że „zabudowa związana z rolnictwem” w rozumieniu planu obejmuje pełny zakres potrzeb gospodarstwa rolnego tej skali. Podkreślić należy, że niniejszy wniosek dotyczy wyłącznie zachowania istniejącego, wieloletniego sposobu użytkowania gruntu i nie jest związany z jakimkolwiek wnioskiem o zwiększenie parametrów zabudowy mieszkaniowej na pozostałym obszarze planu. Wnioskuje się również o ponowną analizę zasadności projektowanego terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, który przecina obszar gospodarstwa, powodując jego fragmentację oraz ograniczając możliwość racjonalnego wykorzystania nieruchomości.

15. Gospodarka wodami opadowymi

Zapisy planu dotyczące odprowadzania wód opadowych do istniejących rowów są niewystarczające. Na obszarze nie funkcjonuje system kanalizacji deszczowej, a koncepcja planu potwierdza, że część obszaru znajduje się w zasięgu wód

powodziowych potoku Sudół, w przypadku powodzi 10-, 100-i 500-letniej. Wnioskuje się o wprowadzenie w treści planu obowiązku, a nie rekomendacji, realizacji retencji wód opadowych dla każdej nowej inwestycji, w formie zapisu: „Ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów i powierzchni utwardzonych w obrębie działki budowlanej, w tym obowiązek realizacji zbiorników retencyjnych o pojemności nie mniejszej niż [X] l na 1 m² powierzchni dachu i powierzchni utwardzonej, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników pod powierzchniami utwardzonymi: podjazdami, dojazdami i miejscami postojowymi.” Wskazuje się, że obecna koncepcja w § 8 ogranicza się do zalecenia (nie nakazu) stosowania błękitno-zielonej infrastruktury – jest to zapis fakultatywny, niewiążący dla inwestora na etapie projektu budowlanego. Lokalizowanie zbiorników pod podjazdami i dojazdami, a nie w obrębie zieleni działki, nie zmniejsza powierzchni biologicznie czynnej i nie wymaga dodatkowego zajęcia terenu. Wnioskuje się ponadto o wprowadzenie obowiązku wykorzystywania zgromadzonej wody do celów gospodarczych i podlewania zieleni oraz obowiązku wykonywania podjazdów, dojazdów i miejsc postojowych z materiałów przepuszczających wodę.

16. Rezerwa komunikacyjna w rejonie ul. Jasnogórskiej

W projekcie planu nie uwzględniono postulowanej przez mieszkańców i Radę Dzielnicy IV rezerwy terenowej pod przyszłe rozwiązania komunikacyjne w rejonie ul.

Jasnogórskiej, w tym pętlę tramwajową lub autobusową. Wskazuje się, że stanowisko Rady Dzielnicy IV powinno zostać wprost odniesione w uzasadnieniu rozstrzygnięcia uwag. Wnioskuje się o zabezpieczenie odpowiednich terenów rezerwy komunikacyjnej w projekcie planu.

17. Miejsca parkingowe

Wnioskuje się o wprowadzenie obowiązku zapewnienia minimum dwóch miejsc postojowych dla każdego lokalu mieszkalnego realizowanego w ramach zabudowy jednorodzinnej, w miejsce obecnego zapisu koncepcji ustalającego minimalną liczbę miejsc postojowych w odniesieniu do budynku („2 miejsca na 1 dom”), nie do lokalu. Wskazuje się na praktykę realizacji budynków jednorodzinnych jako dwulokalowych i sprzedaży jako odrębnych lokali mieszkalnych, co przy obecnym zapisie koncepcji nie generuje obowiązku zapewnienia dodatkowych miejsc postojowych, co istotnie zwiększa liczbę pojazdów i generuje problemy z parkowaniem w pasach drogowych.

18. Ogrodzenia

Wnioskuje się o wprowadzenie zapisu zgodnego z uchwałą Nr XI/118/2024 Rady Dzielnicy IV Prądnik Biały (pkt 3): dopuszczenie wyłącznie ogrodzeń ażurowych do wysokości 1,8 m oraz zakaz pełnych ogrodzeń murowanych. Wskazuje się, że pełne mury stanowią barierę migracyjną dla drobnych zwierząt, a koncepcja planu w obecnej formie nie zawiera żadnego zapisu dotyczącego ogrodzeń – co jest istotnym pominięciem w stosunku do wytycznych przyjętych przez Radę Dzielnicy.

19. Ciąg pieszo-rowerowy 2KP – obsługa komunikacyjna działek 696, 697 i 698 (teren 19MN)

Wnioskuję się o przełożenie projektowanego ciągu pieszo-rowerowego 2KP, w zakresie dotyczącym obsługi terenu 19MN, na działki nr 708/1 i 707/1. Działki nr 696, 697 i 698 mają zapewniony dojazd poprzez istniejącą drogę będącą przedłużeniem ul. Waniliowej, przebiegającą przez działki nr 708/1 i 707/1, położone na sąsiadującym obszarze objętym odrębnym planem miejscowym. Projektowany przebieg ciągu 2KP po działkach 696, 697 i 698 jest zatem zbędny dla obsługi komunikacyjnej tych nieruchomości, a jednocześnie ogranicza możliwość ich racjonalnego zagospodarowania. Wnioskuję się o wytyczenie ciągu 2KP w przebiegu odpowiadającym istniejącej, faktycznie wykorzystywanej drodze na działkach 708/1 i 707/1, co zapewni ciągłość układu pieszo-rowerowego bez konieczności ingerencji w działki 696, 697 i 698.

§ 3. Rada Dzielnicy IV Prądnik Biały podkreśla, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie-Gaik” powinien stanowić narzędzie ochrony ładu przestrzennego, zieleni, stosunków wodnych, dziedzictwa kulturowego oraz jakości życia mieszkańców. Rozwój tego obszaru powinien mieć charakter zrównoważony, ekstensywny i dostosowany do możliwości istniejącej infrastruktury komunikacyjnej oraz społecznej.

§ 4. Rada Dzielnicy IV Prądnik Biały wnioskuję o uwzględnienie niniejszego stanowiska w dalszych pracach planistycznych.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie:

Niniejsza uchwała podejmowana jest w związku z pismem Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 2026 r., znak: BP-13.6721.2.3.2025(452.33.EKW), dotyczącym przekazania Radzie Dzielnicy IV Prądnik Biały do zaopiniowania koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie-Gaik”.

Rada Dzielnicy IV Prądnik Biały, po analizie przedstawionej koncepcji oraz zgłoszonych przez mieszkańców i właścicieli nieruchomości postulatów, uznaje za zasadne wydanie opinii pozytywnej z uwagami. Przyjęte stanowisko nie kwestionuje potrzeby sporządzenia planu miejscowego dla tego obszaru. Przeciwnie, Rada dostrzega konieczność objęcia Tonie-Gaiku aktem planistycznym, który uporządkuje zasady zagospodarowania, ograniczy ryzyko przypadkowej urbanizacji oraz pozwoli chronić ład przestrzenny, walory krajobrazowe, przyrodnicze i stosunki wodne tej części Dzielnicy. Uwagi dotyczące minimalnych powierzchni działek budowlanych, intensywności zabudowy, wysokości i formy budynków oraz zakazu zabudowy szeregowej i łanowej zmierzają do utrzymania ekstensywnego, jednorodzinnego charakteru Tonie. Rada podkreśla, że postulowane parametry, w szczególności minimalna powierzchnia działki 800 m² dla zabudowy wolnostojącej oraz 1200 m² dla zabudowy bliźniaczej, przy zachowaniu odpowiednio wysokiej powierzchni biologicznie czynnej i ograniczonej intensywności, pozwalają na racjonalne korzystanie z nieruchomości, a jednocześnie nie prowadzą do nadmiernego zagęszczenia zabudowy. Zachowanie spójnych

parametrów dla terenów o tym samym przeznaczeniu jest także niezbędne dla uniknięcia nierównego traktowania właścicieli nieruchomości znajdujących się w podobnej sytuacji planistycznej.

Zasadnicze znaczenie mają również uwagi dotyczące układu komunikacyjnego. Koncepcja planu powinna zostać zweryfikowana z uwzględnieniem wszystkich wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz inwestycji będących w toku, ponieważ nieuwzględnienie tych okoliczności może doprowadzić do konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych po uchwaleniu planu. Szczególnej ponownej analizy wymagają projektowane rozwiązania dotyczące drogi 1KR, drogi 18KDD, ciągu pieszo-rowerowego 2KP oraz drogi 16KDD w rejonie ul. Waniliowej. Rada wskazuje, że przebieg infrastruktury komunikacyjnej powinien zapewniać realną obsługę przyległych nieruchomości, nie powinien zbędnie fragmentować działek prywatnych oraz powinien respektować istniejące, faktycznie wykorzystywane dojazdy.

Uwagi dotyczące zbiornika retencyjnego 3IK, gospodarki wodami opadowymi oraz powierzchni biologicznie czynnej wynikają z rzeczywistych uwarunkowań hydrologicznych obszaru. Na terenie Toń-Gaiku nie funkcjonuje pełny system kanalizacji deszczowej, a część obszaru znajduje się w zasięgu wód powodziowych potoku Sudół. W tej sytuacji plan powinien wprowadzać wiążące, a nie wyłącznie rekomendacyjne, mechanizmy retencji wód opadowych i roztopowych w obrębie działek budowlanych. Rada za szczególnie istotne uznaje wprowadzenie obowiązku retencji, realizacji powierzchni biologicznie czynnej na gruncie oraz stosowania nawierzchni przepuszczalnych, tak aby rozwój zabudowy nie pogarszał stosunków wodnych i nie zwiększał zagrożeń podtopieniami.

Rada zwraca uwagę, że wyznaczanie nowych dróg, zbiorników retencyjnych, stref zieleni lub innych funkcji publicznych na gruntach prywatnych powinno być poprzedzone analizą proporcjonalności, celu publicznego oraz skutków finansowych dla gminy. Dotyczy to w szczególności rozwiązań ingerujących w grunty dotychczas użytkowane rolniczo albo w nieruchomości, których właściciele wyrazili sprzeciw wobec proponowanego przebiegu lub lokalizacji. Racjonalnym kierunkiem jest w pierwszej kolejności wykorzystywanie gruntów publicznych, pasów drogowych oraz terenów, których przeznaczenie nie będzie generować zbędnych kosztów wykupu lub roszczeń odszkodowawczych.

Uwagi odnoszące się do terenów 2ZN, 5ZN i 6ZN, stref zieleni w terenach MN, terenów usługowych 1U i 2U oraz ogrodzeń mają na celu zapewnienie zgodności planu ze Studium, ochronę interesów osób trzecich oraz ograniczenie potencjalnych uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej. Rada wskazuje, że przeznaczenie terenów pod zielen naturalną powinno zostać jednoznacznie wykazane w tabeli zgodności ze Studium, a dopuszczone funkcje usługowe powinny wykluczać działalności mogące powodować ponadnormatywne uciążliwości.

Wprowadzenie zasad dotyczących ogrodzeń ażurowych służy natomiast ochronie krajobrazu i ciągłości przyrodniczej, w tym możliwości migracji drobnych zwierząt.

Na uwzględnienie zasługują także postulaty dotyczące terenów zieleni urządzonej, placów zabaw, skwerów i miejsc rekreacji ogólnodostępnej na nieruchomościach publicznych.

W ocenie Rady plan miejscowy powinien nie tylko określać dopuszczalne parametry zabudowy, ale również zabezpieczać przestrzeń publiczną i społeczną potrzebną obecnym oraz przyszłym mieszkańcom. Lokalizacja takich funkcji na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub Gminy Miejskiej Kraków pozwala realizować potrzeby rekreacyjne bez nadmiernej ingerencji w prawa właścicieli prywatnych i bez generowania dodatkowych kosztów wykupu.

Szczególne znaczenie ma wniosek dotyczący zachowania rolniczego charakteru gospodarstwa obejmującego działki wskazane w uchwale i rozszerzenia dla nich terenu 1MN-RZ. Rada uznaje,

że wieloletnie, nieprzerwane użytkowanie rolnicze nieruchomości, ich funkcjonalna całość oraz jednoznaczna wola właścicieli kontynuowania działalności rolniczej powinny zostać uwzględnione przy ustalaniu przeznaczenia terenu. Plan nie powinien wymuszać zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, jeżeli istniejące użytkowanie jest zgodne z charakterem obszaru i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym.

Rada wskazuje również na konieczność doprecyzowania zasad parkowania poprzez odniesienie minimalnej liczby miejsc postojowych do każdego lokalu mieszkalnego, a nie jedynie do budynku. Rozwiązanie to ma istotne znaczenie praktyczne wobec częstego realizowania budynków jednorodzinnych jako dwulokalowych. Brak takiego doprecyzowania prowadziłby do przenoszenia problemu parkowania na pasy drogowe i pogorszenia warunków życia mieszkańców.

Mając na uwadze charakter Toń ich znaczenie przyrodnicze, krajobrazowe, historyczne oraz mieszkaniowe, Rada Dzielnicy IV Prądnik Biały uznaje za zasadne przyjęcie opinii pozytywnej z uwagami, natomiast uwzględnienie wskazanych uwag pozwoli na przygotowanie planu, który będzie chronił interes mieszkańców, zabezpieczał wartości przyrodnicze i kulturowe oraz umożliwiał zrównoważony rozwój tej części Dzielnicy IV Prądnik Biały.

