



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.2779.2014

Kraków,

07 LIS. 2014

Pan
Józef Pilch
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie budowy mieszkań komunalnych w Krzesławicach, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 22 października 2014 r., uprzejmie informuję.

Zgodnie z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Krzesławice, przyjętego uchwałą nr LXXII/700/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 2 marca 2005 r., teren obejmujący działki nr 373/7 i 373/8 obr. 44 jednostka ewidencyjna Kraków Nowa Huta przy ul. Wańkowicza przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkalno-usługowej (MU) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lokalizację budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych o intensywności zabudowy nie przekraczającej wskaźnika 0,85 i wysokości zabudowy nieprzekraczającej 13,0 m (§ 17 ust. 2 pkt 1 i 2 ustaleń planu).

Przedstawiona przez wybranego na drodze przetargu ograniczonego wykonawcę koncepcja architektoniczna spełnia warunki postawione w przywołanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zespół budynków wielorodzinnych opracowany został w taki sposób, aby dostosować układ zabudowy projektowanej do kierunków sąsiadującej zabudowy znajdującej się po wschodniej i północnej stronie projektowanego zespołu, a także do kierunków istniejących i planowanych dróg oraz podziałów własnościowych. W tym celu dążono do kameralnej skali zabudowy poprzez rozmieszczenie mieszkań w ilości i wielkości w możliwie dużej liczbie małych budynków. Zwrócono uwagę na optyczne zmniejszenie skali zabudowy od strony ul. Wańkowicza poprzez wycofanie linii projektowanej zabudowy o 30 m w stosunku do historycznie ukształtowanej linii zabudowy ulicy Wańkowicza oraz zastosowania połączy dachowej nierównej długości, dzięki czemu projektowane budynki położone najbliżej ul. Wańkowicza będą miały okapy na wysokości około 6 m, tak jak wiele okolicznych domów jednorodzinnych. Nowa przestrzenna zabudowa przyczyni się do uporządkowania układu przestrzennego w południowej części osiedla Krzesławice. Obecnie działka odpowiadająca projektowanej zabudowie po stronie północnej jest niezabudowana, po wschodniej stronie znajduje się zespół garaży, po stronie południowej zieleń izolująca teren zespołu od al. Solidarności, a po stronie zachodniej usytuowane są budynki niezamieszkałe i zabudowa mieszkalno-garażowa. Opracowany projekt nie narusza norm technicznych, sanitarnych, ani przeciwpożarowych, ani innych wymagań, w szczególności dotyczących ochrony środowiska gospodarki wodnej i geologii oraz dóbr kultury i krajobrazu.

O planowanym przeznaczeniu terenu przy ul. Wańkowicza mieszkańcy osiedla Krzesławice zostali poinformowani już na etapie tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie wnieśli uwag do jego projektu, natomiast Rada Miasta Krakowa uchwaliła plan miejscowy osiedla Krzesławice w dniu 2 marca 2005 r.

Przedmiotowa inwestycja była także włączona do Wstępnego Katalogu Inwestycji Miejskich. W związku z powyższym odbyły się w tym zakresie tzw. konsultacje społeczne ograniczone w trybie przewidzianym w uchwale nr XLI/5012/8 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 kwietnia 2008 r. w *sprawie zasad i trybu przeprowadzenia konsultacji z mieszkańcami Gminy Miejskiej Kraków przy realizacji inwestycji i projektów miejskich*. W wyniku tych konsultacji Rada Dzielnicy XVII podjęła uchwałę nr XLII/359/2014 z dnia 29 maja 2014 r. wyrażając swoją opinię do inwestycji planowanych na terenie Dzielnicy XVII zawartych we Wstępnym Katalogu Inwestycji Miejskich.

Z inicjatywy Wydziału Inwestycji Urzędu Miasta, jako jednostki realizującej, w dniach od 31 lipca do 31 sierpnia 2014 r. przeprowadzone zostały konsultacje, w ramach których w dniu 7 sierpnia odbyło się spotkanie, na którym mieszkańcy mogli złożyć swoje postulaty i wnioski, jak również mają możliwość przesłać je drogą elektroniczną na stronę dialoguj.pl. Na stronie tej umieszczane są wszystkie pytania i odpowiedzi dotyczące tej inwestycji. Mieszkańcy osiedla Krzesławice poprzez swoich przedstawicieli z Towarzystwa Przyjaciół Krzesławic i Stowarzyszenia Ochrony Dziedzictwa Kulturowego Krzesławic biorą udział w spotkaniach, na których mają możliwość zabrania głosu na temat budowy mieszkań komunalnych przy ul. Wańkowicza.

W kwestii zasadności budowania osiedli komunalnych uprzejmie informuję, że głównym czynnikiem przemawiającym za wyborem takiego sposobu realizacji pozyskiwania lokali mieszkalnych jest czynnik ekonomiczny. Przy ogromnym deficycie lokali mieszkalnych oraz spodziewanym wzroście potrzeb na lokale socjalne i zamienne, a także związanym z tym wzroście roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczanych lokali socjalnych na podstawie wyroków sądowych orzekających eksmisję, Gmina zmuszona jest do intensyfikacji swoich działań w zakresie pozyskiwania lokali mieszkalnych. W celu poprawy sytuacji mieszkańców Krakowa zostały podjęte decyzje o znacznym zwiększeniu nakładów na pozyskiwanie mieszkań komunalnych w stosunku do lat ubiegłych. Biorąc pod uwagę dotychczasowe doświadczenia, z których wynika, że realizacja budynków komunalnych na gruntach stanowiących własność Gminy jest zdecydowanie najtańszą formą pozyskiwania lokali mieszkalnych, znaczna część środków finansowych została w Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2014 – 2040 przeznaczona na tę właśnie formę pozyskiwania mieszkań. Pozwala to na realizację budynków w pełni odpowiadających potrzebom Miasta, tak pod względem struktury i powierzchni mieszkań, jak i pod względem ekonomiki eksploatacji.

W 2009 r. w ramach takiej inwestycji Gmina Miejska Kraków pozyskała 290 lokali mieszkalnych przy ul. Magnolii. Przygotowaniu tej inwestycji towarzyszyły podobne protesty okolicznych mieszkańców oraz stowarzyszeń. Główne argumenty jakie przedstawiali protestujący to: wzrost przestępczości, poczucie zagrożenia, spadek wartości nieruchomości, zwiększenie natężenia ruchu. Po zrealizowaniu i zasiedleniu budynków okazało się, że wszelkie niepokoje były bezpodstawne. Przeliczając poniesione koszty na realizację całego ww. zamierzenia (9 budynków mieszkalnych z 290 w pełni wyposażonymi lokalami, drogi osiedlowe i ul. Przyzby, 300 miejsc parkingowych, tereny zielone, plac zabaw oraz koszty nadzoru inwestorskiego) cena 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania wyniosła 2780 zł, gdy w tym samym okresie na rynku wtórnym mieszkanie w zbliżonej lokalizacji można było najtaniej kupić za ok. 7000 zł/m² powierzchni użytkowej mieszkania.

W 2013 roku Gmina pozyskała 82 mieszkania przy ul. Działkowej. Inwestycja obejmowała realizację 4 budynków mieszkalnych, infrastrukturę techniczną, drogi osiedlowej, 85 miejsc parkingowych, tereny zielone oraz plac zabaw. Cena 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania wyniosła 3308 zł, gdy w tym samym okresie na rynku wtórnym mieszkanie w tej okolicy można było kupić za ok. 6000 zł/m² pum.

Ponadto Gmina Kraków od wielu lat przeznacza środki na nabywanie mieszkań i nieruchomości zabudowanych, w ramach których nabywane są lokale m.in. od deweloperów. Kolejną możliwością pozyskiwania lokali socjalnych jest adaptacja na cele mieszkalne budynków o innym przeznaczeniu, co jednak uzależnione jest od pojawienia się na rynku stosownej oferty. Dlatego też ten sposób pozyskiwania mieszkań jest jedynie formą uzupełniającą. W ramach mieszkaniowego zasobu Gminy rocznie odzyskuje się również około 200 pustostanów z tzw. naturalnego ruchu ludności. Są to pojedyncze lokale, do których można kierować osoby z wyrokami eksmisyjnymi, które upoczywie nie płacą czynszów albo zachowują się nagannie.

Reasumując, budownictwo komunalne jest bez wątpienia najszybszym a jednocześnie najtańszym sposobem pozyskania lokali mieszkalnych. Alternatywne rozwiązanie, a więc pozyskiwanie pojedynczych lokali mieszkalnych od deweloperów lub na rynku wtórnym, jest znacznie mniej skuteczne i droższe. Na rynku wtórnym ceny są bowiem bardzo zróżnicowane i uzależnione przede wszystkim od lokalizacji. Jednocześnie w przypadku pozyskiwania lokalu na rynku wtórnym, Gmina zmuszona jest nabywać to, co jest dostępne. Natomiast w przypadku budowy możliwe jest zaprojektowanie mieszkań dokładnie dostosowanych do występujących potrzeb, odpowiedniej wielkości i w odpowiednim standardzie.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Inwestycji
3. Wydział Architektury i Urbanistyki
4. Biuro Planowania Przestrzennego
5. Wydział Mieszkalnictwa
6. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
7. Biuletyn Informacji Publicznej
8. aa