



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.292.2015

Kraków, 8 KWI. 2015

**Pan  
Wojciech Kolarski  
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie planowanej budowy Domu Kultury Koreańskiej na działce przy ul. Starowolskiej 28 w Krakowie, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 18 marca 2015 r., uprzejmie informuję:

Ad 1.

Nieruchomość, której dotyczy zapytanie Pana Radnego zlokalizowana jest w Krakowie przy ul. Starowolskiej 28 na działce nr 397 obręb 10 Krowodrza. Północna część działki, na której planowana jest realizacja zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku usługowo-dydaktycznego domu kultury koreańskiej wraz z przebudową zjazdu nie podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa* (uchwała nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa”), teren ww. działki znajduje się w terenie, dla którego ustalono kierunek zagospodarowania pod:

1. *Tereny zabudowy jednorodzinnej* (MN) dla fragmentu północnego działki nr 397, obr. 10 Krowodrza, o następujących funkcjach:
  - Funkcja podstawowa - zabudowa jednorodzinna (realizowana jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespoły, w których wydzielono do dwóch lokali mieszkalnych lub lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże, budynki gospodarcze) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie (w tym realizowaną jako ogrody przydomowe).
  - Funkcja dopuszczalna - usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi: kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń urządzona i nieurządzona m. innymi w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.
2. *Tereny zieleni nieurządzonej* (ZR) dla fragment południowego działki nr 397, obr. 10 Krowodrza, o następujących funkcjach:

- Funkcja podstawowa - różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne.
- Funkcja dopuszczalna - zabudowa/zagospodarowanie terenu realizowana/e jako terenowe urządzenia sportowe, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy, rowy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni urządzonej, zieleń izolacyjna, ogrody działkowe i botaniczne, rekultywacja wyrobisk, w obrębie których zakończona została eksploatacja kopalni, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

Ponadto zgodnie z zapisami zawartymi w Tomie III Studium *Wytyczne do planów miejscowych* przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach objętych ustaleniami jednostki urbanistycznej nr 19 „Wola Justowska”. Dla terenów MN w jednostce urbanistycznej nr 19 (Tom III Studium str. 115-116) zawarto następujące ustalenia: W zakresie wskaźników zabudowy: *wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 11 m, (...), Udział usług w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 20% (...)*, w zakresie standardów przestrzennych: *Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, Usługi wolnostojące i wbudowane, (...), Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), (w tym położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego) min. 60%, (...)*.

W przedmiotowej sprawie rozstrzygające znaczenie posiadają jednak nie ustalenia Studium, ale treść wydanej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Studium jest dokumentem planistycznym, którego celem jest określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Studium nie jest aktem prawa miejscowego i pomimo że wiąże organ gminy, bowiem z jego ustaleniami muszą być zgodne zapisy zawarte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, to jednak jego ustalenia nie są podstawą dla decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2015 r. Dz. U. poz. 199) ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowa nieruchomość nie podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zatem zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Względem przedmiotowej nieruchomości w dniu 1 lipca 2014 r. wydana została decyzja nr AU-2/6730.2/1606/2014 ustalająca warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku usługowo-dydaktycznego domu kultury koreańskiej wraz z przebudową zjazdu na działce nr 397, 704 obr. 10 Krowodrza przy ul. Starowolskiej 28 w Krakowie” (znak sprawy: AU-02-7.6730.21129.2013.ASI). Zgodnie z załącznikiem nr 1 przedmiotowej decyzji, stanowiącym jej integralną część ustalono:

- szerokość elewacji frontowej (elewacji zachodniej) projektowanego budynku od 19 m do 27 m,
- wysokość głównej kalenicy dachu: na poziomie 11 m, z tolerancją  $\pm 1$  m, uzasadnioną względami technologicznymi na etapie sporządzania projektu budowlanego,
- wysokość okapu dachu: na poziomie 6,9 m z tolerancją  $\pm 1$  m, uzasadnioną względami technologicznymi na etapie sporządzania projektu budowlanego.



Decyzja z dnia 1 lipca 2014 r. Nr AU-2/6730.2/1606/2014 ustalająca warunki zabudowy została wydana z uwzględnieniem opinii w zakresie ochrony środowiska znak: AU-02-7.6730.2.1129.2013.PŚWWSAB dla inwestycji p.n. „Budowa budynku usługowo-dydaktycznego Domu Kultury Koreańskiej oraz 3 altan na dz. nr 397 obr. 10 Krowodrza przy ul. Starowolskiej w Krakowie.” W ocenie opiniujących realizacja ww. inwestycji nie była sprzeczna z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, w związku z tym w opinii ustalono warunki realizacji inwestycji na omawianym terenie w zakresie ochrony zieleni, pod względem ochrony wód i gospodarki wodnej, geologii oraz ochrony powietrza i ochrony przed hałasem.

Od decyzji z dnia 1 lipca 2014 r. Nr AU-2/6730.2/1606/2014 zostało wniesione odwołanie, w związku z czym akta przedmiotowej sprawy wraz z odwołaniem zostały w dniu 23 października 2014 r. przekazane do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie. Aktualnie brak rozstrzygnięcia organu II instancji w przedmiotowej sprawie.

Ad 2.

Wskazany w zapytaniu Pana Radnego obszar miasta jest przedmiotem szczególnej aktywności w zakresie działań planistycznych, mających na celu ochronę walorów przyrodniczych występujących w tym terenie.

Dla terenów Dzielnicy VII Zwierzyniec obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Wzgórze Św. Bronisławy II (uchwała nr XXI/234/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 lipca 2011 r.), obejmujący swymi ustaleniami powierzchnię blisko 340 hektarów. Plan ma na celu realizację zasady zintegrowanej ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego obszaru. W szczególności ma na celu zabezpieczenie naturalnych i półnaturalnych zbiorowisk roślinnych lasów i terenów otwartych wraz ze stromymi zboczami, skarpami i jarami, utrzymanie atrakcyjności krajobrazowej obszaru, zarówno dla czynnej i biernej ekspozycji widokowej, ustalenie warunków i zasad wykorzystania części obszaru dla wypoczynku i rekreacji, zachowanie i ochronę występujących w obszarze wartości kulturowych oraz racjonalne zagospodarowanie zespołów fortecznych i ich otoczenia, a także prawidłowe kształtowanie sąsiedztwa zabytków.

Ochrona walorów przyrodniczych jest również jednym z głównych celów pozostałych aktów prawa miejscowego obowiązujących na terenie Dzielnicy VII. Należy tu wymienić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Justowska – Modrzewiowa” (uchwała nr XLV/586/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 maja 2012 r.), gdzie jedną z kluczowych ról tego planu jest ochrona miejskiego systemu zieleni publicznej, który jest niezaprzeczalnym atutem tego obszaru reprezentującego najwyższe wartości podnoszące atrakcyjność miasta. Jeszcze w większym zakresie cel ten realizuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Las Wolski (uchwała nr CIII/1385/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 2010 r.). Plan ten ma na celu realizację zasady zintegrowanej ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego obszaru. W granicach planu znajdują się rezerваты przyrody „Panińskie Skały”, „Skały Przegorzalskie”, „Białańskie Skały”. Jest to teren tradycyjnych spacerów i rekreacji mieszkańców Krakowa, z tych też względów wymagający ochrony i szczególnie pieczołowitej kontroli przyszłego sposobu zagospodarowania. W obszarze planu znajduje się także otulina Lasu Wolskiego stanowiąca formę przejściową między lasem a terenami zurbanizowanymi.

Realizacja zamierzeń planistycznych mających na celu ochronę terenów zielonych znalazła wyraz nie tylko w obowiązujących aktach prawa miejscowego, ale ma miejsce również w przypadku realizowanych aktualnie zamierzeń planistycznych.

Teren przedmiotowej nieruchomości objęty jest postępowaniem w przedmiocie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Strzelnica – Sikornik”, zainicjowanego zgodnie z postanowieniami uchwały nr CXXI/1921/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 listopada 2014 r. W wykonaniu postanowień tej uchwały, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2015 r. Dz. U. poz. 199) oraz art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity z 2013 r. Dz. U. poz. 1235 z późn. zm.), Prezydent Miasta Krakowa w ogłoszeniu z dnia 21 listopada 2014 r. poinformował o możliwości składania wniosków do projektu sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Termin składania wniosków upłynął z dniem 31 grudnia 2014 r.

W następnej kolejności zostanie sporządzony projekt planu, który zostanie przekazany właściwy organom do uzgodnienia i zaopiniowania. Plan ten ma obejmować w części południowej tereny objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wzgórze Św. Bronisławy II”. Jego północna granica będzie przebiegać wzdłuż ulicy Królowej Jadwigi. W obrębie planu znajdzie się cała nieruchomość będąca przedmiotem interpelacji Pana Radnego. Zapisy przyszłego planu w sposób spójny i logiczny zharmonizują istniejący układ urbanistyczny z krajobrazem, jak również pozwolą na zachowanie równowagi występujących na wskazanym obszarze funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz ochronnej w zakresie istniejących w tym terenie zasobów przyrodniczych.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Biuro Planowania Przestrzennego
3. Wydział Kształtowania Środowiska
4. Wydział Architektury i Urbanistyki
5. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. Aa