

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0057-3359/LXXXVIII/09

Kraków,

Pan
Józef Pilch
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji w rejonie parku „Młynówka Królewska”, zgłoszoną na LXXXVIII Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 16 grudnia 2009 r., uprzejmie informuję:

W dniu 29 października 2009 r. w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „*Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z garażami wbudowanymi na działkach nr 379/35 i 403 obr. 2 Krowodrza oraz budowa zjazdu z działki nr 769/17 obr. jw. przy ul. Przybyszewskiego w Krakowie*” (sygnatura sprawy: AU-02-8.WGA.7331-2541/09). Postępowanie to znajduje się na etapie opiniowania. Po uzyskaniu wymaganych opinii w sprawie sporządzona zostanie analiza urbanistyczno-architektoniczna obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego wnioskiem. Dopiero na podstawie wyników ww. analizy oraz uzyskanych opinii i uzgodnień określona zostanie możliwość realizacji inwestycji.

Wystąpienie z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy ma na celu określenie, w jaki sposób i na jakich warunkach zabudowy może być zagospodarowana dana nieruchomość. Jednak uzyskanie przez inwestora decyzji ustalającej warunki zabudowy nie uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Taką podstawą jest decyzja o pozwoleniu na budowę wydawana po przeprowadzeniu odrębnego postępowania administracyjnego na zasadach i w trybie określonym ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity z 2006 r. Dz. U. Nr 156, poz. 1118 z późn.zm.).

Inwestycja zlokalizowana jest przy Młynówce Królewskiej – ogólnodostępnym ciągu pieszo-rowerowym bardzo popularnym wśród mieszkańców Krakowa, wzdłuż którego realizowany jest park miejski o charakterze liniowym biegnącym po śladzie obwałowań średniowiecznego kanału (aktualnie skanalizowanego). Jest to istotnie cenna, w skali całego Miasta, przestrzeń publiczna powiązana z rekreacją i zielenią, która warta jest zachowania i ochrony; jednakże w świetle obowiązujących aktualnie przepisów Wydział Architektury i Urbanistyki UMK nie posiada instrumentu prawnego, aby tę przestrzeń skutecznie chronić przed zabudową.

Teren wzdłuż Młynówki Królewskiej (w tym również teren inwestycji) do dnia 31 grudnia 2002 r. był prawnie chroniony przed zabudową na podstawie obowiązującego do tej daty Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa, w którym był zarezerwowany pod zieleń publiczną. Aktualnie teren ten jednak nie podlega ustaleniom żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ zgodnie z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999 r. Dz. U. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) wszystkie plany miejscowe obowiązujące w dniu wejścia w życie tej ustawy (tj. w dniu 1 stycznia 1995 r.) utraciły moc

prawną z dniem 1 stycznia 2003 r. Dla przedmiotowego terenu nie jest również aktualnie sporządzany żaden plan miejscowy.

Uprzejmie informuję, że zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:*

- 1) *lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;*
- 2) *sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy”.*

Zapis art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 tej ustawy stanowi natomiast, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa są wiążące jedynie dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Ponadto, zgodnie z art. 60 ust. 1 tej ustawy, decyzję o ustaleniu warunków zabudowy wydaje się po uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami prawa. Aby wydać decyzję o ustaleniu warunków zabudowy spełnione muszą być również wszystkie przesłanki, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*„wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:*

1) *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*

2) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*

3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*

4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 07.07.1994 r.;*

5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”).*

Wobec powyższego, nie można odmówić wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy jeśli spełnione zostaną wszystkie ww. wymagania wskazane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie obsługi komunikacyjnej planowana inwestycja została zaopiniowana pozytywnie przez Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie pismem z dnia 10 grudnia 2009 r., znak: ZIKiT/S/80478/09/IUO/58647. Inwestycja od strony południowej graniczy z Parkiem Miejskim Młynówki Królewskiej, natomiast od strony wschodniej z ul. Przybyszewskiego. Zgodnie z ww. opinią obsługę komunikacyjną planowanej inwestycji zapewni droga publiczna jaką jest ul. Przybyszewskiego poprzez projektowany zjazd maksymalnie oddalony od skrzyżowania z ul. Zarzecze. Ulica Przybyszewskiego na przedmiotowym odcinku jest drogą jednokierunkową.

Przedmiotem działań Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu przed realizacją Parku Miejskiego Młynówki Królewskiej (odcinek ul. Wesele – ul. Przybyszewskiego) było uporządkowanie terenu działki nr 774/4 obr. 2 Krowodrza poprzez przesunięcie ogrodzenia działek nr 403 i 552/3. Postępowanie prowadzone było wraz Wydziałem Skarbu Miasta UMK i w tym celu został opracowany operat pomiarowy dla tych działek. Projekt zagospodarowania działki nr 774/4 pod realizację ww. odcinka Parku Miejskiego Młynówki Królewskiej, tj. budowa ciągu spacerowego i ścieżki rowerowej, nie naruszał istniejącego stanu prawnego i faktycznego działek nr 403 i 552/3 z uwagi na własność prywatną.

Z opinii Wydziału Kształtowania Środowiska (pismo znak: WS-05.AB.7624-1644/09) wydanej w dniu 17 grudnia 2009 r. w ramach prowadzonego przez Wydział Architektury i Urbanistyki postępowania wynika, że:

1. teren planowanej inwestycji ujęty jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa jako strefa kształtowania systemu przyrodniczego, z czego wynika konieczność zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
2. przedmiotowy teren położony jest w obrębie Parku Rzecznego Młynówki Królewskiej, będącego, zarówno ze względu na wysoki udział powierzchni zieleni, jak i korzystne położenie w stosunku do przeważających kierunków wiatrów, jednym z podstawowych elementów przewietrzania, ochrony klimatu Krakowa i regeneracji powietrza;
3. korytarz wiodący wzdłuż Młynówki Królewskiej wprowadza oczyszczone, zregenerowane powietrze do ścisłego centrum miasta, a zwłaszcza do szczególnie obciążonych ruchem samochodowym alej Krasieńskiego, Mickiewicza i Słowackiego. Ochrona tego typu terenów i zachowanie dla nich wysokich standardów przyrodniczych znajduje oparcie w zapisach art. 3 pkt 13, art. 71 ust. 3, art. 101, art. 127 ust. 1 pkt 2, ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity z 2008 r. Dz. U. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), które wprowadzając zasadę racjonalnego kształtowania i gospodarowania zasobami środowiska, wskazują konieczność tworzenia warunków optymalnego spełniania przez zwierzęta i roślinność funkcji biologicznej w środowisku, zachowania walorów krajobrazowych oraz ograniczenia likwidacji terenów zieleni;
4. zgodnie z „Mapą roślinności rzeczywistej Miasta Krakowa z wyznaczeniem terenów najcenniejszych, niezbędnych do zachowania równowagi ekosystemów Miasta” przedmiotowy teren, został określony jako obszar o wysokich walorach przyrodniczych;
5. opiniowany teren stanowi fragment korytarza ekologicznego, będącego trasą migracji zwierząt, podlegającą ochronie i zachowaniu na mocy art. 117, ust. 1, pkt 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity z 2009 r. Dz. U. Nr 151, poz. 1220), oraz art. 11, ust. 2, pkt 6 ustawy z dnia 13 października 1995 r. Prawo łowieckie (Dz. U. Nr 127, poz. 1066 z późn. zm.).

Z uwagi na brak podstaw do zanegowania proponowanej inwestycji, mając na uwadze przedstawione powyżej przesłanki, w opinii zalecone zostały m.in. poniższe warunki ewentualnej realizacji inwestycji:

- zachowanie i zabezpieczenie przed zniszczeniem jak największej ilości drzew i krzewów ozdobnych;
- należy rozważyć odsunięcie lub zmianę lokalizacji projektowanej zabudowy na przedmiotowych działkach, tak aby większość powierzchni biologicznie czynnej znajdowała się od strony południowej, czyli od strony Młynówki Królewskiej, w celu zachowania aktualnego charakteru Parku Rzecznego Młynówki Królewskiej;

- w celu zachowania przyrodniczej funkcji i ciągłości ekosystemu dawnego zadrzewienia łągowego zlokalizowanego wzdłuż ciek wodnego zalecane jest również zagospodarowanie przedmiotowego terenu zielenią wysoką poprzez nasadzenie wzdłuż ciągu spacerowego pasa drzew gatunków nawiązujących do łągowego charakteru terenu: wiązów szypułkowych, olsz czarnych, jesionów wyniosłych.

Przedmiotowe działki położone są w obrębie pasa zieleni stanowiącego relikty dawnej Młynówki Królewskiej figurującej w gminnej ewidencji obiektów zabytkowych. Zgodnie z tezami „Studium programowo - przestrzennego Młynówki Królewskiej” wykonanego na zlecenie Urzędu Miasta Krakowa w roku 1996 przez Pracownię Konserwacji Zabytków „Arkona”, jej trasa winna być eksponowana w parkowym otoczeniu jako ciągły pas zieleni, a na terenach przyległych należy określić relacje pomiędzy zabudową a krajobrazem, poprzez rozwijanie historycznych skupisk zabudowy, z wykluczeniem nowych na terenach chronionych. Niestety aktualnie nie istnieją instrumenty prawne pozwalające na skuteczną realizację tych założeń. Omawiane bowiem działki znajdują się poza obszarami wpisanymi do rejestru zabytków oraz nie są chronione innymi przewidzianymi przepisami formami ochrony zabytków, pozwalającymi Miejskiemu Konserwatorowi Zabytków na kształtowanie sposobu ich zagospodarowania zgodnie z zasadami ochrony konserwatorskiej.

Z uwagi na powyższe ograniczenia Miejski Konserwator Zabytków opiniując przedmiotową inwestycję (pismo nr KD-01-2.4073-1132/09), dopuścił zabudowę omawianych działek, zwracając uwagę na konieczność nawiązania kształtu projektowanych tam budynków do form tradycyjnej zabudowy przedmiejskiej oraz odseparowanie ich od istniejącej w sąsiedztwie alejki parkowej szpalerami roślinności przesłaniającej, harmonijnie skomponowanej z już istniejącą. Ponadto, z uwagi na położenie terenu inwestycji w strefie nadzoru archeologicznego (ochrony konserwatorskiej), ujętej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, w pobliżu znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej stanowisk archeologicznych Kraków - Brono wice Małe 3, 4 i 5, potencjalny inwestor został zobligowany do wykonywania prac ziemnych związanych z ewentualną realizacją inwestycji pod nadzorem archeologa w celu właściwego zadokumentowania i ochrony zalegających tam możliwych warstw i zabytków archeologicznych.

PREZYSTENI NADZORU MIKAKOWA
Jacek Zofia...

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Biuro Planowania Przestrzennego
4. Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu
5. Wydział Kultury i Dziedzictwa Narodowego
6. Wydział Kształtowania Środowiska
7. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
8. Biuletyn Informacji Publicznej
9. A/a