



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.1032.2015

Kraków,

9 LIS. 2015

Pan

Włodzimierz Pietrus

Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie zabudowy w rejonie ul. Wysokiej, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 21 października 2015 r., uprzejmie informuję, że obszar Miasta Krakowa, położony w rejonie ul. Wysokiej w Dzielnicy III – Prądnik Czerwony, zgodnie z wytycznymi uchwały nr CXIX/1881/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ugorek - Fiolkowa” został objęty postępowaniem w przedmiocie sporządzenia planu miejscowego. W związku z powyższym, do dnia 8 grudnia 2014 r., zainteresowane osoby mogły składać wnioski do planu, które zostaną rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa zgodnie z wymogami określonymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2015 r. Dz. U. poz. 199 z późn. zm.). Rozpatrzenie wniosków nastąpi po zakończeniu prowadzonych prac koncepcyjnych i analitycznych. W ramach wykonywanych czynności zmierzających do sporządzenia projektu planu miejscowego, w dniu 2 lipca 2015 r. zostało zorganizowane spotkanie konsultacyjne z zainteresowanymi osobami, w trakcie którego została zaprezentowana wstępna koncepcja projektu planu.

Podstawę prac planistycznych opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią wytyczne określone w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, gdyż zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu winien być zgodny z zapisami *Studium*. Dokument *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa* (zmieniony uchwałą nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r.), dla działek nr 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70 obr. 4 Śródmieście, wyznacza kierunek zagospodarowania MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o funkcji podstawowej: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie, zieleń urządzona i nieurządzona), oraz funkcji dopuszczalnej: 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.in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej. Ponadto w karcie strukturalnej jednostki urbanistycznej nr 27 „Ugorek”, w której ww. działki są położone - w dziale kierunki zmian w strukturze przestrzennej, funkcjonuje

zapis: *istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do utrzymania i uzupełnień, z możliwością przekształceń w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności (...) z dopuszczeniem usług na poziomie lokalnym.*

W związku z powyższym, mając na uwadze kierunki zagospodarowania określone w dokumencie *Studium* oraz w związku z przeprowadzonymi analizami urbanistycznymi i złożonymi wnioskami do planu, dla działek nr 58, 59, 60, 61, 62, 63, 66, 67, 68, 69, 70 obr. 4 Śródmieście (położonych w rejonie ul. Wysokiej), we wstępnej koncepcji projektu planu zaproponowano ich przeznaczenie jako Tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolem MN/MW.3 – MN/MW.4 o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi o parametrach niskiej intensywności (tj. powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej przynajmniej 50% oraz wysokości zabudowy do 16 m – mierzoną od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniższej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyższej położonego punktu budynku: przekrycia, attyki, nadbudówek ponad dachem). Natomiast dla działek nr 64, 65 po wschodniej stronie ulicy Wysokiej, zgodnie z kierunkiem ustalonym w *Studium*, wyznaczono Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę wielorodzinną, oznaczając go na rysunku koncepcji projektu planu symbolem MW.28 – również o parametrach zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności (tj. wysokości do 16 m przy 50% powierzchni biologicznie czynnej).

Powyższe propozycje ustaleń, we wstępnej koncepcji miejscowego planu „Ugorek-Fiołkowa”, wynikają ze swobodnego kompromisu stanowiącego płaszczyznę godzenia odmiennych interesów wielu podmiotów (mieszkańców, przedsiębiorców, inwestorów itd.) będących właścicielami wymienionych nieruchomości oraz założeń i kierunków rozwoju niebędących w sprzeczności z ładem przestrzennym i innymi dokumentami planistycznymi m.in. ze *Studium*, Strategią Rozwoju Miasta, Miejskim Programem Rewitalizacji, wieloletnim planem inwestycyjnym oraz strategicznymi celami Miasta Krakowa w sferze mieszkalnictwa. Analizując zastrzeżenia podniesione w trakcie dyskusji, podjęto decyzję o kontynuowaniu prac planistycznych nad sporządzeniem projektu planu miejscowego. Zgodnie z przyjętym harmonogramem prac planistycznych, przewidywany termin przekazania projektu planu miejscowego obszaru „Ugorek - Fiołkowa” do zaopiniowania przez Komisję Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Krakowa, to przełom listopada i grudnia bieżącego roku.

Prezydent Miasta Krakowa, działający przy pomocy Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK, zobowiązany jest do rozpatrzenia każdego wniosku o wydanie warunków zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W przypadku zamierzeń inwestycyjnych, dotyczących terenów nieobjętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, postępowania prowadzone są na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 59 i nn. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy, organ każdorazowo sprawdza, czy spełnione zostały przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym także okoliczność, czy 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. Przepis art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy wprowadza tzw. „zasadę dobrego sąsiedztwa”, uzależniając zmianę w zagospodarowaniu terenu od dostosowania się do określonych cech zagospodarowania terenu sąsiedniego.

Sposób ustalania w decyzji o warunkach zabudowy wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym wymagania dotyczące ustalania:

- 1) linii zabudowy;
 - 2) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu;
 - 3) szerokości elewacji frontowej;
 - 4) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki;
 - 5) geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połączeń dachowych);
- określany jest na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Granice obszaru analizowanego wyznacza się zgodnie z zasadami określonym w przywołanym rozporządzeniu.

Analiza urbanistyczno-architektoniczna odnosi się do cech zabudowy i zagospodarowania terenu i dotyczy w szczególności gabarytów, formy architektonicznej obiektów budowlanych, usytuowania linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu będącego przedmiotem analizy. Wpływ na nową zabudowę mogą mieć nie tylko obiekty, znajdujące się na nieruchomościach bezpośrednio sąsiadujących z terenem inwestycji, lecz także te, które znalazły się w wyznaczonym obszarze analizowanym.

Zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nie jest decyzją uznaniową organu. Organ ustalający warunki zabudowy projektowanej inwestycji, aby odmówić ich ustalenia w sposób wnioskowany przez inwestora, musi wykazać niezgodność planowanej inwestycji z przepisami prawa.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

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