



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.5125.2023

Kraków, 30 MAJ 2023

Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana zapytanie w sprawie zabudowy na działce przy ul. Strzelców, przekazane przez Pana Rafała Komarewicza, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 17 maja 2023 r., uprzejmie informuję, że wskazany w interpelacji teren działki nr 681/47 obręb 22 Śródmieście znajduje się na obszarze objętym granicami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Prądnik Czerwony - Północ”, przyjętego uchwałą nr LXXXIII/1262/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 września 2013 r. Plan ten obowiązuje od 19 października 2013 r. Zgodnie z ustaleniami tego planu teren obejmujący ww. działkę znajduje się w obszarze zakwalifikowanym jako teren zabudowy usługowej, który w planie oznaczono symbolem U.13. Pełna treść miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Prądnik Czerwony - Północ” została opublikowana w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa: <https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=58309>.

Analiza danych w bazie ewidencji gruntów i budynków wykazała, że na działce nr 681/47 obręb 22 Śródmieście znajduje się budynek o nr ID 126105_9.0022.681/47.2_BUD oznaczony wg klasyfikacji KŚT jako budynek handlowo-usługowy, o powierzchni zabudowy 175 m² i przypisanym adresie ul. Strzelców 11B. Przedmiotowy budynek został ujawniony w bazie ewidencji gruntów i budynków zgodnie z operatem technicznym przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego 23 lutego 2017 r. pod nr identyfikatora zasobu P.1261.2017.1807 oraz decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki z dnia 15 lutego 2017 r. znak ROIK I.5121.18.2017.PNI. Powyższa zmiana została ujawniona w ww. bazie 17 maja 2017 r. pod nr 126105_9.0022.209.2017. Stan ujawniony aktualnie w operacie ewidencji gruntów i budynków dla budynku ID 126105_9.0022.681/47.2_BUD znajdującego się na działce nr 681/47 obręb 22 Śródmieście, jest zgodny z dostępnymi dla organu dokumentami.

Decyzją nr 61/6740.2/2020 z dnia 24 stycznia 2020 r. został zatwierdzony projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. „*Rozbudowa, nadbudowa i przebudowa budynku handlowo-usługowego wraz z budową instalacji wewnętrznych wod.kan., c.o., elektrycznej, gazowej, wentylacji mechanicznej i klimatyzacji, budową instalacji wewnętrznych poza budynkiem (wodociągową, gazową, wod.-kan., kanalizacji deszczowej) z wewnętrznym układem komunikacyjnym oraz z przebudową kolidujących sieci i instalacji podziemnych (przebudowa i rozbudowa sieci gazowej, inst. wodociągowej, sieci kablowej eNN, przebudowa przyłącza gazowego, rozbiórka inst. wew. elektrycznej) na dz. nr 681/47, obr. 22, jedn. ewid. Śródmieście przy ul. Strzelców w Krakowie*” (sygnatura sprawy: AU-01-2.6740.2.1148.2019.BLE). Decyzja ta stała się ostateczna 14 lutego 2020 r.

Ad 1.

Działka nr 681/47 obr. 22 Śródmieście (o powierzchni 1612 m²) zabudowana jest budynkiem usługowym (apteka) o dwóch kondygnacjach, bez podpiwniczenia o powierzchni zabudowy równej 174 m², długości – 16,40 m, szerokości – 10 m, wysokości 7,70 m.

Przedmiotowa inwestycja, dla której wydana została ww. decyzja pozwolenia na budowę, dotyczy rozbudowy istniejącego budynku od strony południowej o część pięciokondygnacyjną z garażem podziemnym. Dodatkowo inwestycja obejmuje nadbudowę i przebudowę istniejącego budynku. Budynek po realizacji inwestycji, zgodnie z projektem budowlanym zatwierdzonym ww. decyzją będzie posiadał następujące parametry:

- powierzchnia zabudowy - 719,73 m²,
- długość - 59,31 m,
- szerokość - 12,85 m,
- wysokość - 15 m.

Ad 2.

Inwestycja znajduje się na terenie, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Prądnik Czerwony – Północ” i zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu leży na obszarze, oznaczonym symbolem „U.13”, w którym podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa usługowa.

Budynek na działce nr 681/41 obr. 22 Śródmieście, zarówno zgodnie z nazwą inwestycji, jak i z zatwierdzonym projektem budowlanym, nie jest budynkiem mieszkaniowym, nawet w części, a stanowi budynek handlowo-usługowy. Jak wskazano w ww. projekcie, cyt. *„Planowana inwestycja stanowić będzie kontynuację rodzaju zabudowy, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu”* – zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Prądnik Czerwony – Północ”.

Z ustaleń ww. planu wynika, że w obrębie terenu U.13:

- wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 50% - w przedmiotowej sprawie wskaźnik ten wynosi 44,64%;
- wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być mniejszy niż 15% - w przedmiotowej sprawie wynosi 15,25% (na gruncie liczony jako 100% - 228,56m², jako tarasy zielone liczony jako 50% z 34,58m² = 17,29m²);
- wskaźnik intensywności zabudowy minimalny wynosi 1,0, natomiast maksymalny 2,0 - w przedmiotowej sprawie wynosi 1,635;
- wysokość zabudowy 15m - przedmiotowy budynek będzie miał wysokość 15m.

Ad 3.

Do obsługi projektowanego budynku zapewniono 22 miejsca postojowe: 10 miejsc na terenie, w tym jedno dla osób niepełnosprawnych i 12 w garażu podziemnym.

Ad 4.

Teren inwestycji w całości znajduje się w obszarze oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „Prądnik Czerwony – Północ” symbolem „U.13”.

Po dokonaniu kwerendy w cyfrowych bazach danych należy stwierdzić, że teren objęty wydaną decyzją o pozwoleniu na budowę znajduje się poza obszarem ochrony korytarzy – „Budowa ul. Iwaszki (przedłużenie ul. Strzelców do al. 29 Listopada)”.

Pismem z dnia 23 października 2018 r. (znak: IW.460.3.1413.2018) ówczesny Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie, jako zarządca drogi publicznej ul. Strzelców, w oparciu o art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.) oraz w oparciu o ustalenia

obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Prądnik Czerwony – Północ” wydał uzgodnienie zmiany zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego w związku z zamierzeniem inwestycyjnym pn. „Rozbudowa i nadbudowa budynku usługowego przy ul. Strzelców, dz. nr 681/47 obr. 22 Śródmieście z przebudową kolidujących sieci i instalacji podziemnych”. Dojazd do planowanego zamierzenia inwestycyjnego zapewni droga publiczna jaką jest ul. Strzelców poprzez drogę wewnętrzną przebiegającą po działkach nr 681/77i 681/78, a następnie istniejący zjazd na działkę nr 681/47.

Zagospodarowanie terenu inwestycji musi uwzględniać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Prądnik Czerwony - Zachód”. Inwestor we własnym zakresie, poza pasami drogowymi dróg publicznych, winien zapewnić miejsca postojowe dla prawidłowego funkcjonowania przedmiotowej inwestycji zgodnie z zapisami planu jw. Zgodnie z deklaracją inwestora, w budynku zaprojektowano 12 miejsc postojowych w garażu oraz 10 miejsc postojowych na powierzchni obok budynku usługowego.

Ówczesny Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie uzgodnił możliwość włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego zmianą zagospodarowania terenu bez żadnych dodatkowych warunków. Jedynie informacyjnie wskazano, że w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji kubaturowej, w aktualnym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa*, wskazany został korytarz transportowy przewidujący realizację drogi zbiorczej i budowę tramwaju łączącego skrzyżowanie rondo Barei z Górką Narodową i dlatego na etapie opracowania dokumentacji projektowej dla ww. inwestycji miejskiej oraz jej realizacji, może zaistnieć potrzeba zmiany sposobu obsługi planowanego budynku usługowego.

Aktualnie Zarząd Dróg Miasta Krakowa nie proceduje zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie linii tramwajowej w ciągu ul. Strzelców w okolicach działki nr 681/47 obr. 22 Śródmieście. Niemniej jednak przy wykorzystaniu przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poza. 162), budowa linii tramwajowej we wskazanej lokalizacji byłaby możliwa.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Wydział Planowania Przestrzennego
4. Wydział Geodezji
5. Wydział Gospodarki Komunalnej i Klimatu
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. aa

